

Préfecture de la Loire-Atlantique

Nantes Métropole

**Modification
du Plan de sauvegarde et
de mise en valeur
de Nantes**

**Enquête publique
du 1^{er} juin au 30 juin 2023
Rapport, conclusions et avis
du commissaire enquêteur**

**Décision E23000069 / 44 du président du Tribunal Administratif de Nantes,
du 20 avril 2023**

Arrêté préfectoral n° 2023/BPEF/055 du 5 mai 2023

27 juillet 2023

SOMMAIRE

Première partie : Rapport d'enquête.....	4
1 - Objet de l'enquête publique et contexte réglementaire.....	5
1.1 - Objet de l'enquête publique.....	5
1.2 - Contexte.....	5
1.3 - Porteur du projet.....	5
1.4 - Procédure.....	5
2 - Exposé des modifications du PSMV.....	6
2.1 - Mise à jour des destinations et sous-destinations.....	6
2.2 - Modifications liées aux objectifs de mixité fonctionnelle.....	6
2.2.1 - Modification des linéaires commerciaux et artisanaux.....	6
2.2.2 - Modification de la notion de « Cinaspic majeur ».....	7
2.2.3 - Modification de la règle relative aux équipements commerciaux majeurs.....	7
2.2.4 - Suppression de la notion de secteur à dominante commerciale et culturelle..	8
2.3 - Modifications liées aux objectifs de mixité sociale.....	8
2.4 - Modifications liées au projet urbain Tour Bretagne.....	8
2.4.1 - Modification de son emprise constructible.....	8
2.4.2 - Modification de sa hauteur.....	9
2.4.3 - Modification de l'OAP Tour Bretagne.....	10
2.5 - Modifications du classement d'un bâtiment protégé de type B.....	10
2.6 - Mise à jour des annexes et du règlement écrit.....	11
3 - Incidences de la modification sur l'environnement.....	11
4 - Composition du dossier d'enquête publique.....	12
5 - Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	14
5.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	14
5.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice et avec le porteur du projet.....	14
5.3 - Visite de terrain :.....	14
5.4 - Rencontre post-enquête :.....	15
5.5 - Permanences.....	15
5.6 - Information du public.....	15
5.6.1 - Publication dans la presse et sur les sites internet.....	15
5.6.2 - Affichage sur le lieu de l'enquête.....	15
5.6.3 - Affichage in situ.....	15

6 - Avis des services administratifs.....	16
6.1 - Délibération du Conseil métropolitain de Nantes Métropole du 30 juin 2022....	16
6.2 - Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire, du 10 mars 2023.....	17
6.3 - Avis de l'Architecte des Bâtiments de France / Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire du 19 avril 2023.....	18
6.4 - Avis des personnes publiques associées – PPA.....	18
6.4.1 - Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire : avis du 12 mai 2023.....	18
6.5 - Procès-verbal de la réunion de la Commission locale du Site patrimonial remarquable du 2 mai 2023.....	19
7 - Observations formulées sur le registre, par courrier par courriel sur le site dématérialisé ou oralement.....	20
7.1 - Observations faites par écrit sur le registre d'enquête.....	20
7.2 - Observations faites par courrier adressé au commissaire enquêteur.....	25
7.3 - Observations faites par courriel ou sur le site dématérialisé.....	25
7.4 - Observations orales.....	31
8 - Analyse des observations.....	31
Seconde partie : Conclusions et avis.....	43
1 - Objet de l'enquête publique.....	44
2 - Caractéristiques du projet de modification du PSMV de Nantes.....	44
3 - Conclusions.....	47
3.1 - Conclusions sur la consultation préalable à l'enquête.....	47
3.2 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public.....	48
3.3 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête.....	49
3.4 - Conclusions sur le projet de modification du PSMV.....	52
3.4.1 - Compétence juridique et opportunité de la modification du PSMV.....	52
3.4.2 - Conclusions sur les points soumis à la modification du PSMV.....	54
3.4.3 - Conclusions sur les points hors champ de la modification du PSMV.....	56
4 - Avis du commissaire enquêteur.....	59

Première partie : Rapport d'enquête

1 - Objet de l'enquête publique et contexte réglementaire

1.1 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la **modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur - PSVM du site patrimonial remarquable – SPR de Nantes**.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure d'enquête publique est la modification du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable (secteur sauvegardé) de la commune de NANTES :

- Par arrêté du préfet, en cas d'avis favorable du Conseil métropolitain de Nantes Métropole ;
- Par décret en Conseil d'État pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre chargé du patrimoine et du ministre chargé des collectivités territoriales, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, dans le cas contraire.

1.2 - Contexte

Le **secteur sauvegardé** de la ville de Nantes a été institué en 1972 pour protéger le centre historique de la commune. Désormais appelé **site patrimonial remarquable - SPR**, il fait l'objet d'un **plan de sauvegarde et de mise en valeur – PSVM**, qui fixe sur son périmètre les règles d'urbanisme applicables en lieu et place du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Le PSMV a fait l'objet d'une **révision en 2017** qui visait à mettre en œuvre une politique urbaine de valorisation du centre-ville, tout en intégrant des protections environnementales.

Plusieurs années après son entrée en vigueur, des ajustements s'avèrent nécessaires, notamment pour permettre la réalisation de projets urbains. Certaines règles doivent en outre être précisées pour plus de clarté et pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1.3 - Porteur du projet

Le maître d'ouvrage du projet, objet de l'enquête publique est :

**Nantes Métropole,
2 cours du Champ de Mars
44 923 - Nantes Cedex 9
(Direction stratégie et territoires)
représentée par sa Présidente**

1.4 - Procédure

L'article L.313-1 du code de l'urbanisme précise : « Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local

d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique. »

Les évolutions du PSMV envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du document. La procédure de modification a donc été retenue.

Par délibération du Conseil métropolitain en date du 30 juin 2022, Nantes Métropole, en application de l'article R 313-16 du code de l'urbanisme, a sollicité le Préfet de la Loire-Atlantique afin d'engager une procédure de modification du PSMV.

2 - Exposé des modifications du PSMV

Les modifications projetées sont exposées ci-après :

2.1 - Mise à jour des destinations et sous-destinations

Le règlement, pages 8 et 9, est modifié afin de prendre en compte la nouvelle nomenclature des cinq destinations et vingt sous-destinations, définie par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Cette modification permettra de déterminer si un projet entraîne ou non un changement de destination et nécessite le dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

2.2 - Modifications liées aux objectifs de mixité fonctionnelle

L'article US.2 du règlement du PSMV (pages 18 et suivantes) a pour objectif de décrire les occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières. Cet article est accompagné d'un plan de mixité fonctionnelle, définissant la localisation des différentes fonctions autorisées dans le PSMV et les règles associées à chacun de ces secteurs.

2.2.1 - Modification des linéaires commerciaux et artisanaux

A la notion de « linéaire commercial et artisanal » est substituée une règle, pages 19 et 20 du règlement, comportant trois catégories de linéaires, présentées ci-dessous :

- **Le linéaire commercial strict**, dont l'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques. Est seulement autorisée, en rez-de-chaussée, la sous-destination **Artisanat et commerce de détail**. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant est autorisé uniquement vers cette sous-destination.
- **Le linéaire commercial et restauration**, dont l'objectif est de conserver les continuités marchandes et l'animation des rues et places principales. Y sont seulement autorisées, en rez-de-chaussée, les sous-destinations **Artisanat et commerce de détail**, **Restauration**, **Hôtel**. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant est autorisé uniquement vers ces sous-destinations.
- **Le linéaire commercial souple**, dont l'objectif est de limiter les ruptures de linéaires marchands. Y sont autorisées, en rez-de-chaussée, les sous-destinations **Artisanat et commerce de détail**, **Restauration**, **Hôtel**, **Activités de services où s'effectue l'accueil**

d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics. Y sont interdites, en rez-de-chaussée sur rue, les sous-destinations Logement, Bureau, ainsi que le stationnement dans les bâtiments. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant est autorisé uniquement vers les sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Un nouveau plan détaillé (2-1 Bis Mixité fonctionnelle), à la parcelle et pour chaque façade de rue, comprenant uniquement ces trois types de linéaires, est intégré au règlement graphique.

2.2.2 - Modification de la notion de « Cinaspic majeur »

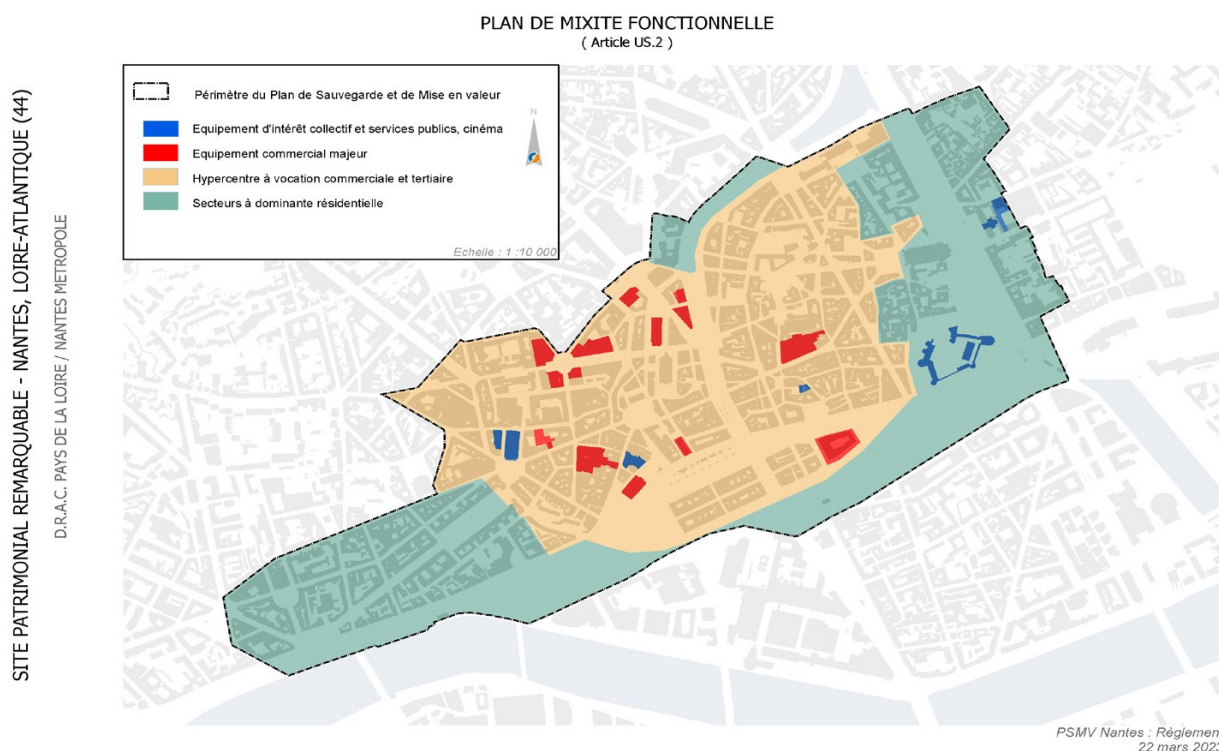
Conformément à la nouvelle nomenclature, la notion de « cinaspic majeur » est remplacée, dans le règlement page 19, par **équipement d'intérêt collectif et services publics et cinéma.**

Cette sous-destination est supprimée à l'emplacement de l'actuel Cinématographe, ce dernier devant être relocalisé cours des 50 Otages dans un bâtiment neuf.

2.2.3 - Modification de la règle relative aux équipements commerciaux majeurs

Afin d'intégrer les évolutions du commerce et les nouvelles attentes des usagers, il est proposé une nouvelle rédaction permettant l'émergence de nouveaux lieux de vie hybrides, mêlant commerce, restauration, loisirs et/ ou culture pour les équipements commerciaux majeurs.

Il est donc proposé une nouvelle rédaction, page 19 du règlement : «A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, la surface de plancher destinée aux activités commerciales, de restauration, de loisirs ou culturelle doit rester majoritaire ; le rez-de-chaussée est impérativement animé et doit proposer une destination commerciale, artisanale, culturelle ou de restauration».



Il est en outre proposé d'ajouter le bâtiment récent (Uniglo), 8 bis allée Brancas, dans cette catégorie. Le plan de mixité fonctionnelle, ci-avant, est modifié en conséquence.

2.2.4 - Suppression de la notion de secteur à dominante commerciale et culturelle

Dans le règlement en vigueur, la notion de «secteur à dominante commerciale et culturelle» est définie de la manière suivante : « A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une construction neuve, aucun seuil de logements n'est imposé pour développer un projet à fonction majoritairement commerciale ou/et culturelle.»

Il est proposé la suppression de cette notion de secteur à dominante commerciale et culturelle qui n'est plus appropriée, à la fois au règlement écrit et sur le plan de mixité fonctionnelle (*suppression de l'aplat hachuré violet et blanc*).

En effet, certaines opérations vont être réalisées comme sur le site de Notre-Dame du Bon Conseil. D'autres opérations sont abandonnées, comme sur la pointe Feydeau ou le cours Olivier de Clisson. Concernant les secteurs Médiathèque, La Psalette, ou de l'ancienne école des Beaux-Arts, le foncier est maîtrisé par la collectivité ; l'ambition sur ces secteurs est de développer des opérations mixtes ou de maintenir la vocation actuelle. Enfin, sur les secteurs Tour Bretagne et Mairie / îlot Saint-Vincent, de nouveaux objectifs ont émergé.

2.3 - Modifications liées aux objectifs de mixité sociale

Au regard des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable - PADD du plan local de l'urbanisme métropolitain - PLUM et du plan local de l'habitat - PLH, les exigences de production de logements locatifs sociaux semblent insuffisantes, notamment pour les constructions neuves.

L'article US.2-2a du règlement est donc modifié comme suit, page 19 : «*Tout projet comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social les pourcentages suivants :*

- *dans les opérations neuves à compter de 2 000 m² de surface de plancher d'habitation, il est exigé au moins 25 % de logement locatif social - LLS. Cette obligation est de 25 % de LLS et 10 % de logement abordable à partir de 3 500 m² de surface de plancher d'habitation ;*
- *dans les projets de restructuration lourde ou de changement de destination, il est exigé au moins 20 % de logement locatif social si la surface de plancher d'habitation est supérieure à 3 500 m².*
- *Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles de grande hauteur ».*

2.4 - Modifications liées au projet urbain Tour Bretagne

La Tour Bretagne constitue l'immeuble le plus haut de l'agglomération nantaise. Inaugurée en 1976, elle a accueilli pendant de nombreuses années des activités de bureaux. Depuis 2020, la non conformité aux normes de sécurité incendie a contraint la copropriété de la tour à évacuer le bâtiment. Les travaux de mises aux normes nécessitaient un désamiantage complet de la tour et donc une intervention lourde sur le bâti. Le bâtiment a donc été désaffecté. Or, au regard des lourdes contraintes de réhabilitation de cet immeuble, plusieurs ajustements du PSMV sont nécessaires.

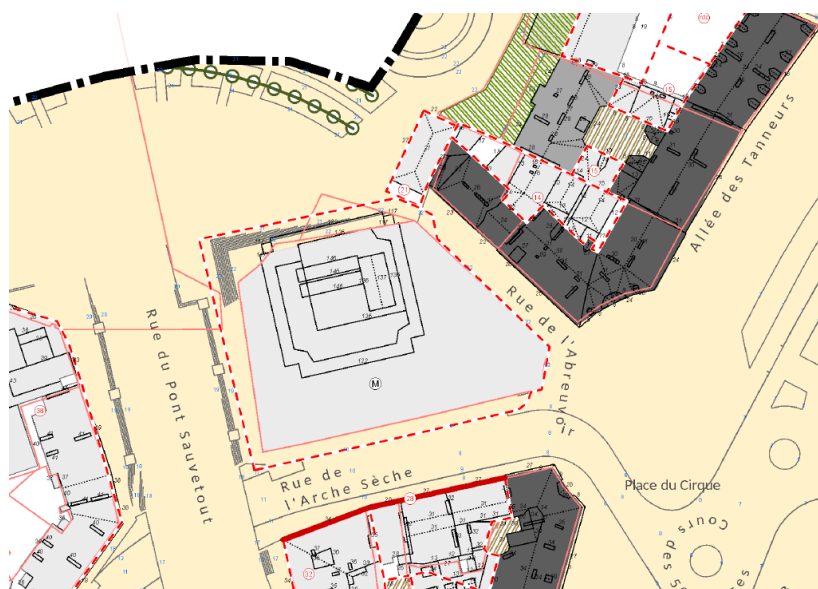
2.4.1 - Modification de son emprise constructible

Sur le plan réglementaire, on observe une différence entre l'emprise réelle de la partie totémique de

la tour, les emprises en surplomb du domaine public, et la limite de l'emprise constructible maximale - ECM réglementaire. La tour n'est donc pas conforme avec son emprise réelle. Il s'agit de modifier l'emprise réglementaire de la tour pour permettre sa réhabilitation.

De plus, les règles d'implantation à l'alignement sont ajustées (art. US 6 - US.7.3) pour prendre en compte le cas des constructions comportant un surplomb important sur le domaine public. Une exception est ajoutée à l'article US 6-3, page 26 du règlement, s'agissant des possibilités de saillies et encorbellements.

L'emprise maximale constructible est délimitée en tireté rouge sur le plan ci-après.



- Protection de type A : immeuble ou partie d'immeuble, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions
- Protection de type B : immeuble ou partie d'immeuble, dont le réaménagement est autorisé sous conditions
- Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé
- Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou
- Emprise constructible maximale et cote de hauteur maximale de corniche
- DM1-Cour pavée ou espace minéral de qualité à conserver et mettre en valeur

2.4.2 - Modification de sa hauteur

Le règlement de la tour indique une hauteur maximale de la tour à 125 m NGF. Cette hauteur ne correspond pas à la hauteur réelle de la tour qui atteint 144 m NGF, en incluant le dernier niveau ainsi que les volumes techniques, édicules et dispositifs de sécurité.

De plus, l'opération d'aménagement et de programmation - OAP relative à la tour Bretagne préconise une amélioration du couronnement de la tour, en intégrant les édicules techniques dans la volumétrie du bâti.

Il est donc proposé d'adapter la règle de hauteur, en s'appuyant sur l'article US10-4, page 32 du règlement, qui concerne les immeubles existants et prévoit : « *La modification d'une hauteur de construction peut être imposée, si le plan réglementaire fait apparaître une **prescription de modification (M)** en ce sens* ». Cet article est modifié pour intégrer les possibilités d'extension et/ou de surélévation des immeubles existants pour lesquels des prescriptions figurent dans la pièce

complémentaire n° 3 du règlement « liste des immeubles devant faire l'objet d'une modification ». Dans cette liste, la mention suivante est ajoutée, page 61 du règlement : « 2 place Bretagne, parcelle EZ 252 / EZ 260 : sommet (ou «top» de la tour) à améliorer avec un traitement architectural plus qualitatif qui intègre les édifices techniques dans le bâti. Extension possible de la volumétrie de la tour et de son socle dans le respect des objectifs fixés dans l'OAP. »

2.4.3 - Modification de l'OAP Tour Bretagne

L'OAP relative à la tour Bretagne comporte deux objectifs :

- L'amélioration du socle de la tour, aujourd'hui traité en façade de parking et qui mériterait une volumétrie et un traitement de façade davantage en cohérence avec les autres façades de la place du Cirque. Les emprises maximales constructibles portées au plan réglementaire indiqué précédemment permettent de reconstruire les volumes du pied de la tour et la rampe suivant un gabarit répondant à celui de l'îlot urbain situé en face, de l'autre côté de la rue du Pont Sauvetout.
- L'amélioration du couronnement de la tour qui a subi des ajouts successifs à caractère technique et qui mérite un autre traitement architectural.

Il apparaît pertinent d'adapter et de modifier l'OAP n° 36, pages 103 - p.104 de la pièce 2- 6, pour prendre en compte en particulier :

- Les objectifs environnementaux : économie circulaire et réemploi de matériaux, niveaux de performances énergétiques ;
- Les exigences patrimoniales, paysagères, urbaines et architecturales ; il s'agit de permettre une évolution encadrée de la tour dans le but d'un maintien de l'élancement de sa silhouette dans le respect de la valorisation du paysage urbain ;
- Une attention particulière devra être portée sur le besoin de favoriser la fluidité et la porosité des circulations entre la ville haute et la ville basse, par le biais du socle et sa fonction en rapport à l'espace public.

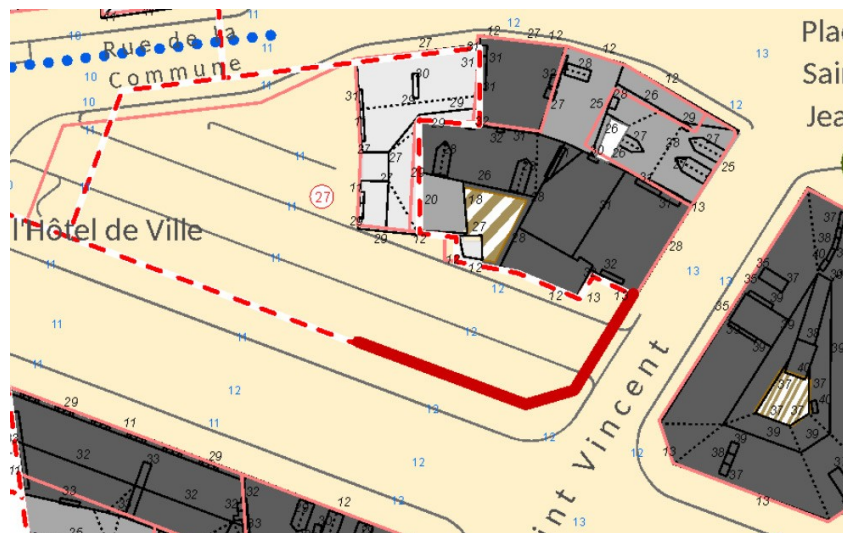
La réhabilitation de la tour pourra intégrer le principe d'une extension de sa volumétrie dans une limite d'environ 20 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher actuelle.







2.5 - Modifications du classement d'un bâtiment protégé de type B

Le PSMV identifie deux types de protection pour les immeubles d'intérêt patrimonial (type A et B) au plan réglementaire.

Dans la perspective de valorisation et réhabilitation de l'îlot Saint-Vincent, il est proposé de modifier le classement d'un édifice actuellement objet d'une protection de type B (en gris moyen = immeuble ou partie d'immeuble, dont le réaménagement est autorisé sous conditions), situé rue du général Leclerc de Hautecloque parcelle cadastrée EY 60.

Cet élément apparaît en effet être un élément secondaire de latrines, rapporté ultérieurement aux coursives sur cours, de l'immeuble XVIIIème. Au regard de ces éléments, ce bâti peut figurer au plan en aplat gris clair sur le plan réglementaire de la page suivante, c'est-à-dire en « *Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré, ou supprimé et/ou remplacé* ». Ce classement permettra d'envisager le cas échéant sa démolition en fonction des enjeux patrimoniaux et du projet de revitalisation de l'Îlot (réhabilitation/restauration des édifices existant en accroche avec un projet neuf).



	Protection de type A : immeuble ou partie d'immeuble, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions
	Protection de type B : immeuble ou partie d'immeuble, dont le réaménagement est autorisé sous conditions
	Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé
	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou
	Emprise constructible maximale et cote de hauteur maximale de corniche
	DM1-Cour pavée ou espace minéral de qualité à conserver et mettre en valeur

2.6 - Mise à jour des annexes et du règlement écrit

L'ensemble des annexes fait l'objet d'une mise à jour ; certaines annexes, comme le règlement des eaux pluviales de Nantes Métropole ou le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur urbain sont ajoutées ; d'autres sont simplement mises à jour.

Le règlement est en outre modifié, article US.4-3 page 23, pour préciser le champ d'application du règlement des eaux pluviales et renvoyer à l'annexe.

Le règlement local de publicité métropolitain - RLPm a été approuvé et est opposable depuis le 12 juillet 2022. Sa vocation est de cadrer la forme et l'emplacement des dispositifs publicitaires sur les espaces publics et privés, visibles de la rue.

Le PSMV doit en conséquence être modifié afin de supprimer toutes les dispositions relatives à la publicité et aux enseignes qui y figurent.

Le RLPm est annexé au PSMV. Les dispositions sur les enseignes applicables dans le secteur sauvegardé ont été globalement reprises dans le RLPm pour répondre aux problématiques spécifiques de ce secteur.

3 - Incidences de la modification sur l'environnement

les incidences du projet de modification sont analysées au regard des **cinq critères environnementaux** identifiés dans le rapport de présentation de la révision du PSMV en 2017 :

- **Environnement physique** : le projet de réhabilitation de la tour Bretagne n'est pas susceptible de générer de nouvelles fondations ;

- **Espace naturel et biodiversité** : le projet de modification du PSMV n'intervient pas sur des espaces naturels comme les berges de la Loire ; il n'opère pas d'incidences notables, positives comme négatives, sur les espaces naturels et la biodiversité ;
- **Parcs et promenades urbains, paysages et formes urbaines** : le projet de modification du PSMV ne concerne pas de parcs et promenades. En revanche, la modification de l'aspect extérieur de la tour Bretagne peut avoir une incidence sur le paysage nantais ; le projet sera soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France – ABF, garant de la qualité architecturale et paysagère.
- **Environnement urbain** :
 - Risques technologiques et naturels : le projet de modification du PSMV n'entraîne aucune modification de la vulnérabilité et du niveau d'aléas associé aux risques industriels ou naturels ;
 - Risques liés au transport de matières dangereuses : le projet ne modifie pas la configuration et les conditions d'exploitation de l'axe ferroviaire Saint-Nazaire / Nantes, présent en souterrain ;
 - Risque inondation : le projet ne porte pas sur des zones inondables définies dans le Plan de prévention du risque inondation - PPRI de la Loire Aval en vigueur ;
 - Bruit : le projet n'a pas d'influence sur le bruit ferroviaire et aérien ;
 - Qualité de l'air : Le PSMV en vigueur favorise le développement de la pratique des modes actifs (marche à pied, vélo) et l'usage des transports en commun et des autres modes de déplacements alternatifs à la voiture ; il est donc favorable à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur ; cet effet positif n'est pas remis en cause par le projet de modification.
- **Ressources** :
 - Eaux pluviales : le projet n'a pas pour objet d'artificialiser de nouvelles surfaces. Le règlement des eaux pluviales, qui sera désormais annexé au règlement du PSMV, aura une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle ;
 - Gestion des déchets : la réglementation en vigueur du PSMV relative à la gestion des déchets n'est pas remise en cause par le projet de modification ;
 - Énergie : le projet de rénovation de la tour Bretagne doit améliorer la performance énergétique du bâtiment ; il aura donc une incidence positive sur l'isolation thermique et la ventilation de la tour, et permettra une meilleure adaptation au réchauffement climatique.

4 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- Registre d'enquête
- Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 5 mai 2023 ;
- Avis d'enquête publique du 5 mai 2023 ;
- **A- Pièces administratives**
 - Délibération de Nantes Métropole relative à l'engagement de la procédure, 5 pages ;
 - Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, 5 pages ;
 - Avis de l'Architecte des Bâtiments de France, 4 pages ;

- Avis des Personnes Publiques Associées :
 - Avis de la Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire, 2 pages ;
- Procès verbal de la Commission Locale du Secteur Patrimonial Remarquable, 10 pages ;
- **B- Notice explicative**
 - **Pièce 1-4 : Notice explicative du projet de modification**, 21 pages ;
- **C- Pièces modifiées (seules les pièces modifiées du PSMV sont jointes au dossier d'enquête)**
 - **Pièce n°2 : Pièces réglementaires écrites et graphiques du PSMV :**
 - 2-1 à 2-4 : Plans réglementaires :
 - 2-1 : Plan réglementaire, plan d'assemblage général, 1/2000° ;
 - 2-2 : Plan réglementaire détaillé, 1/1000° :
 - Partie ouest ;
 - Partie est ;
 - 2-4 Plan réglementaire détaillé au 1/1000° sous forme d'atlas A3 :
 - Planche E ;
 - Planche K ;
 - 2-5 : Règlement écrit, 103 pages ;
 - 2-6 : Orientations d'aménagement et de programmation, 111 pages ;
 - **Pièce n°3 : Annexes techniques et servitudes**
 - 3-1 : Servitudes d'utilité publique, plan à échelle scalaire ;
 - 3-2 : Réseau d'eau potable, 1 planche A4 ;
 - 3-3 : Réseau d'assainissement :
 - 3-3-1 : Zonage pluvial :
 - Approbation du zonage pluvial du 5 avril 2019, 5 pages ;
 - Annexe 1, synthèse de la prise en compte des observations recueillies lors de l'enquête publique, 14 pages ;
 - Annexe 2, suivi des évolutions du projet dans sa version soumise à approbation, 2 pages ;
 - Annexe 3, déclaration environnementale, 32 pages ;
 - Pièce 1, dispositions du zonage pluvial, 124 pages A5 ;
 - Pièce 2, plan de zonage pluvial, échelle scalaire ;
 - 3-3-2 : Assainissement des eaux usées, principaux ouvrages et zones d'assainissement collectif, 1 planche A4 ;
 - 3-4 : Périmètre des secteurs affectés par le bruit, éch. 1/3 000° ;
 - 3-6 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Nantes – Atlantique, arrêté préfectoral du 24 septembre 2021 et annexes, 23 pages ;
 - 3-7 : Zone de préemption, périmètre, éch ; 1/3 000° ;
 - 3-8 : Déchets, installations liées à la collecte et au traitement des déchets, 1 planche ;
 - 3-9 : Règlement local de publicité métropolitain, approuvé le 30 juin 2022 :
 - Arrêté du 23 juillet 2020 , 3 pages ;
 - Rapport de présentation, 121 pages ;
 - Dispositions réglementaires, 13 pages ;
 - Plan des lieux d'interdiction légale et réglementaire de publicité, éch. 1/40 000° ;

- Plan de zonage, éch ; 1/40 000° ;
- Plan des lieux d'interdiction légale et réglementaire de publicité, commune de Nantes, éch. 1/17 000° ;
- Plan de zonage, commune de Nantes, éch. 1/17 000° ;
- 3-10 : Périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur / centre Loire, éch. 1/4 000° ;
- 3-11 : Plan des risques de mouvements de terrain, éch. 1/3 000° ;
- 3-12 : Atlas des zones inondables de la vallée de l'Erdre, août 2005 :
 - Texte, DIREN Pays de la Loire, 54 pages ;
 - Cartes d'inondabilité et légendes, éch. 1/10 000° et 1/25 000°, 9 planches A4.

5 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

5.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande du Préfet de la Loire-Atlantique, autorité organisatrice, portant sur la désignation d'un commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Gérard LAFAGE en qualité de commissaire enquêteur, par décision E23000069 du 20 avril 2023, afin de mener la présente enquête publique.

5.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice et avec le porteur du projet

Par contact téléphonique et courriel entre Mme Sarah VAILLANT, cheffe du pôle LSE et DUP au Bureau des procédures environnementales et foncières, et le commissaire-enquêteur, les dates d'enquête et de permanences ont été précisées d'un commun accord, en préalable à la rédaction de l'arrêté préfectoral.

Les modalités de l'enquête publique sont précisées dans l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023.

Lors de la réunion du 22 mai 2023 en préfecture, Mme Anita MILET, cheffe de projet planification urbaine Nantes à Nantes Métropole, a présenté le dossier de modification du PSMV à Mme VAILLANT et au commissaire enquêteur : la maîtrise d'ouvrage par Nantes Métropole, le contexte de modification du PSMV, le projet Tour Bretagne, la réhabilitation de l'Îlot Saint-Vincent, les objectifs de mixité fonctionnelle favorisant le commerce, la restauration et les services, les objectifs de mixité sociale dans l'habitat ...

A l'issue de la permanence du 22 juin 2022, en mairie de Nantes, une réunion s'est tenue avec Mme MILET et M. Dominique BERNARD, architecte des Bâtiments de France - ABF : maîtrise d'ouvrage de cette opération suite à la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine – LCAP du 7 juillet 2016, rôle de l'ABF dans le site patrimonial remarquable, bâtiments classés et inscrits dans le SPR et ses abords, projets urbains dans le PSMV,

5.3 - Visite de terrain :

A l'issue de la réunion du 22 mai 2023, une visite des sites concernés par la modification a été présentée par Mme MILET à Mme VAILLANT et au commissaire enquêteur :

- Le cours des Cinquante Otages jusqu'à la place du Cirque, avec vue sur le socle / parking de la Tour Bretagne ;

- Montée par l'ascenseur sur la place de Bretagne, avec vue sur l'esplanade d'accès à la Tour Bretagne et les rampes d'accès au parking ;
- Descente, le long de la ligne de tramway, par les rues du Pont Sauvetout et de la Boucherie ;
- Accès par la rue de la Mairie, à L'Îlot Saint-Vincent (bâtiments, parking et rangée de magnolias), contourné par les rues Saint-Vincent et de la Commune ;
- Déplacement jusqu'à la place Sainte-Croix par la rue du Moulin et la place Dulcie September.

5.4 - Rencontre post-enquête :

Lors de la réunion du 7 juillet 2023, le commissaire enquêteur a remis et présenté le procès-verbal de synthèse des observations à Mme MILET.

5.5 - Permanences

En accord avec le commissaire enquêteur, un calendrier de cinq permanences, en mairie de Nantes, a été fixé par l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 :

- Jeudi 1 juin 2023, de 9 h 00 à 12 h 30 ;
- Mercredi 7 juin 2023, de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Samedi 17 juin 2023, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 22 juin 2023, de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Vendredi 30 juin 2023, de 14 h 00 à 17 h 00.

5.6 - Information du public

5.6.1 - Publication dans la presse et sur les sites internet

Les avis d'enquête publique ont été publiés par la préfecture dans deux journaux quotidiens régionaux, dans la rubrique des actes administratifs :

- Premier avis le lundi 15 mai 2023 : Ouest-France et Presse-Océan ;
- Second avis le vendredi 2 juin 2023 : Ouest-France et Presse-Océan.

L'information sur l'enquête publique était fait sur les sites internet :

- De la préfecture de la Loire-Atlantique ;
- De Nantes Métropole / mairie de Nantes, dans le chapitre « enquêtes publiques » ;
avec lien vers le site et le registre dématérialisés.

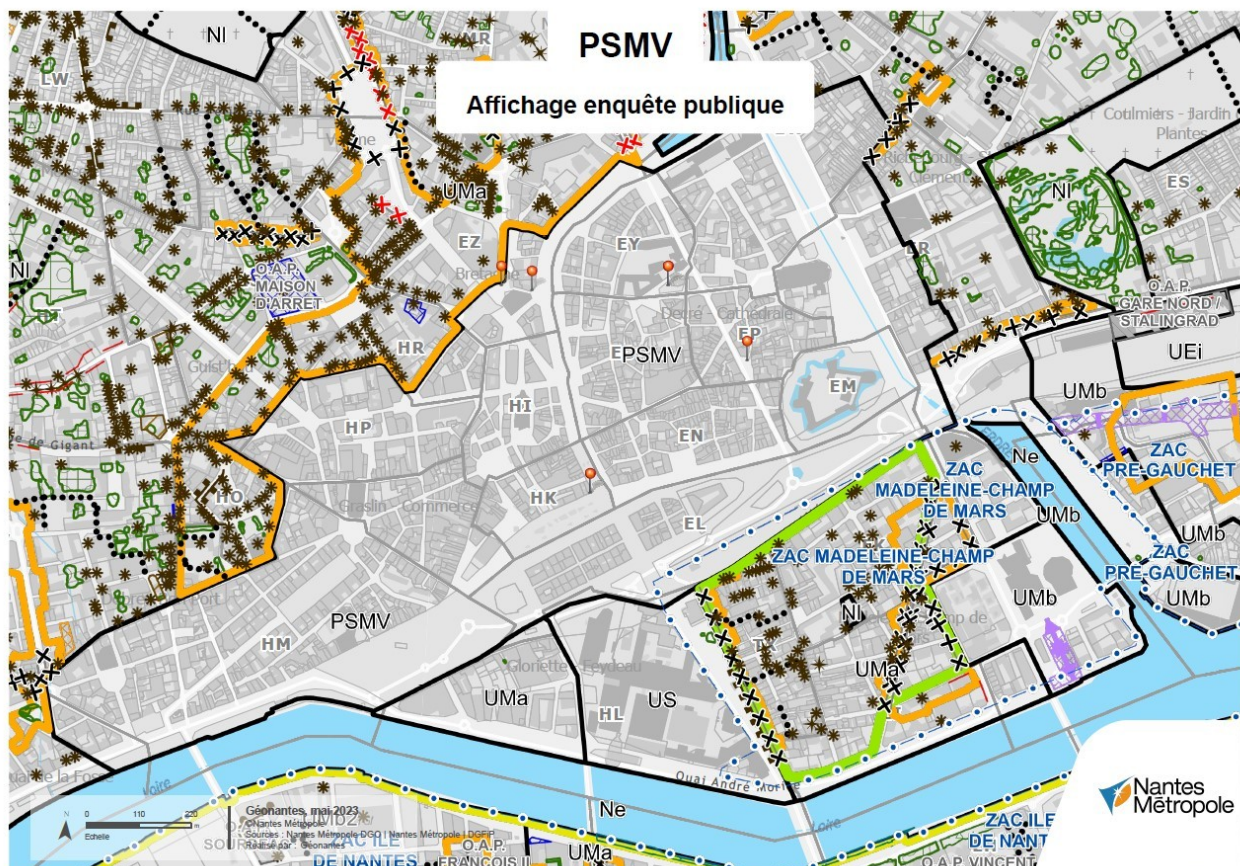
5.6.2 - Affichage sur le lieu de l'enquête

L'affichage a été fait, au format A4 , en façade principale de la mairie de Nantes, rue de Strasbourg, ainsi qu'en façade des services de Nantes Métropole, 2 cours du Champ de Mars.

5.6.3 - Affichage in situ

L'affichage in situ a été mis en place, au format A2 fond jaune, à partir du 12 mai 2023 , en cinq emplacements :

- Place de Bretagne ;
- Place du Cirque, au pied de la Tour ;
- Rue de la Commune, devant l'hôtel de Ville, sur une des barrière du parking ;
- Rue de Strasbourg ;
- A l'angle allée Brancas et cours des 50 otages.



6 - Avis des services administratifs

6.1 - Délibération du Conseil métropolitain de Nantes Métropole du 30 juin 2022

Considérant que :

- Plusieurs années après sa révision en 2017, des ajustements s'avèrent nécessaires, notamment pour permettre la réalisations de projets urbains ; certaines règles doivent être précisées pour plus de clarté et pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ; il s'agit enfin de supprimer les règles relatives à la publicité et aux enseignes, ces dernières devant être régies par le règlement local de publicité métropolitain ;
- Ces adaptations ne remettent pas en cause l'équilibre général du document ;

le Conseil métropolitain délibère et, à l'unanimité, décide de solliciter le Préfet pour l'engagement d'une procédure de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Nantes.

6.2 - Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire, du 10 mars 2023

Considérant notamment :

- Les caractéristiques du projet :
 - Qui fait évoluer la notion de secteur à dominante commerciale ou culturelle, en supprimant la condition de majorité pour les fonctions culturelles ou commerciales et en la remplaçant par l'objectif de favoriser ces fonctions, particulièrement en rez-de-chaussée ;
 - Qui adapte le lexique du PSMV sur les destinations des locaux pour les faire correspondre aux cinq destinations et aux vingt sous-destinations définies par le décret du 28 décembre 2015, applicables aux changements de destination ;
 - Qui adapte le dispositif des linéaires commerciaux en continuant de protéger les rues commerçantes principales par des linéaires stricts et en apportant de la souplesse d'implantation dans les rues secondaires ;
 - Qui renforce les objectifs de mixité sociale par un abaissement du seuil de déclenchement et l'élargissement des obligations à la réalisation de logements sociaux ou abordables ;
 - Qui vise à favoriser la réalisation du projet de réhabilitation de la tour Bretagne, en modifiant l'emprise constructible de la tour pour la faire correspondre à l'emprise réelle, en rehaussant la hauteur maximale de la tour pour prendre en compte la hauteur réelle et l'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la tour Bretagne d'intégration des édicules techniques dans la volumétrie du bâti pour améliorer la qualité du couronnement et du besoin de favoriser la fluidité et la porosité des circulations entre la ville haute et la ville basse ;
- Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :
 - Que l'évolution marginale de l'équilibre des fonctions entre logements (dont logements sociaux ou abordables), commerces, bureaux, activités culturelles n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine ;
 - Que l'aménagement du couronnement de la tour Bretagne permis par la modification du PSMV est susceptible de modifier son apparence dans le paysage nantais, mais que l'évolution de l'OAP relative à la tour Bretagne et les principes qui y seront inscrits, dont le maintien de l'élancement de la silhouette de la tour dans le respect de la valorisation du paysage urbain, permettront de limiter les incidences potentielles de ce rehaussement ;
 - Que les compléments apportés à l'OAP relative à la tour Bretagne dans les domaines des objectifs environnementaux ainsi que de l'organisation urbaine et des mobilités sont susceptibles de réduire les incidences potentielles par rapport au PSMV en vigueur, notamment en matière de consommations énergétiques ;

La Mission régionale d'autorité environnementale décide que :

- Le projet de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Nantes présenté par le préfet de la Loire-Atlantique n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

- Le projet n'est pas dispensé des obligations auxquelles il peut être soumis par ailleurs ; la décision ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis ; une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Nantes est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

6.3 - Avis de l'Architecte des Bâtiments de France / Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire du 19 avril 2023

Considérant que :

- Certaines modifications relèvent d'une adaptation nécessaire six ans après la révision, induites par l'évolution du contexte, la fragilité de certaines dispositions ou la nécessité de se caler sur la réglementation nationale ;
- La réhabilitation de la tour Bretagne apparaît bien encadrée, tant dans la cartographie que dans le règlement écrit et les compléments apportés à l'OAP spécifique à cet édifice ;

l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis favorable sur les modifications sollicitées par Nantes Métropole dans le cadre de la procédure de modification n° 1 du PSVM, avec deux observations :

- L'extension possible de la surface de plancher de la tour Bretagne, figurant dans l'OAP, devrait être limitée à 20 % (valeur maximale et non d'environ 20 % comme cela est formulé) ;
- La suppression du linéaire de mixité fonctionnelle faisant face au château des Ducs de Bretagne est regrettable pour la partie localisée sur la rue Premion et il serait souhaitable de le conserver dans la cartographie réglementaire.

6.4 - Avis des personnes publiques associées – PPA

6.4.1 - Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire : avis du 12 mai 2023

La CCI émet un avis favorable à la modification n°1 du PSMV, destinée à renforcer l'attractivité et la qualité urbaine du centre-ville, via un règlement plus adapté qui apporte davantage de souplesse et d'ajustements face aux réalités urbaines. En effet, s'agissant du commerce, les mutations sont rapides et il convient de répondre aux nouveaux usages, tout en les rendant compatibles avec l'exigence de préservation du patrimoine et de bonne intégration architecturale et urbaine. Au travers des nouvelles dispositions relatives à la mixité fonctionnelle, le PSVM modifié répond à cette ambition.

La CCI formule deux remarques sur la mise à jour des destinations et sous-destinations :

- L'arrêt de la modification du PSMV n'a pu intégrer, dans la mise à jour des destinations, la nouvelle possibilité de réglementer les « cuisines dédiées à la vente en ligne » (dark kitchens), car antérieur au décret du 22 mars 2023 les réglementant. Compte tenu des interrogations posées en matière de conflits d'usage sur l'espace public, de modèle social et de bénéfices pour l'attractivité et le dynamisme commercial des villes, il est demandé de

compléter le projet de modification en interdisant l'installation d'établissements relevant de cette sous-destination dans le centre – ville de Nantes.

- Concernant la sous-destination « entrepôt », une clarification du règlement semble utile, entre les articles US1 et US2. Dans la mesure où les darkstores rentrent désormais dans cette sous-destination (décision du Conseil d'État du 23 mai 2023), il y a lieu d'être vigilant sur la règle relative à l'installation d'entrepôt. Pour autant, dans cette sous-destination, sont également concernés les espaces logistiques urbains – ELU, nécessaires à la livraison du dernier kilomètre engagée dans la mutualisation et le verdissement des pratiques.

6.5 - Procès-verbal de la réunion de la Commission locale du Site patrimonial remarquable du 2 mai 2023

Après débats portant notamment sur :

- le choix de la procédure de révision ou de modification du PSVM : une personnalité qualifiée indique que faire disparaître des intentions urbaines correspond à une révision ; le représentant de Nantes Métropole répond qu'il s'agit de rendre réalistes des opérations de renouvellement d'activités, en particulier en rez-de-chaussée, qui font le dynamisme commercial du centre-ville. Un second représentant de Nantes Métropole indique que, par le biais des évolutions proposées, la ville accompagne les porteurs de projets et leur donne la possibilité de trouver des leviers économiques pour conforter les bâtiments ; il faut rendre réalisables les projets privés et trouver la bonne destination pour avoir les bons usages demain ; ces objectifs ne remettent pas en cause le PSMV et relèvent bien d'une modification ;
- Le fait de ne plus vouloir construire sur le cours Olivier de Clisson alors que l'on peut avoir besoin d'une continuité urbaine à plus ou moins long terme, indiqué par une personnalité qualifiée ; un représentant de Nantes Métropole répond que le sens de l'avis des citoyens milite pour le maintien d'un espace de récréation ; par ailleurs, la vocation de l'espace du square Daviais est pérennisée, pour faire suite au débat citoyen sur Gloriette Petite Hollande ;
- Le taux de vacance et le manque de dynamique commerciale signalés par une personnalité qualifiée ; le représentant de Nantes indique que les associations de commerçants n'évoquent pas une dégradation et reconnaissent les actions en faveur du commerce ; le représentant de Plein Centre indique que les commerçants travaillent davantage avec les habitants du centre ville et que le problème majeur reste l'accessibilité au centre-ville par les transports en commun ;
- Le devenir de l'ancien site du Cinématographe : une personnalité qualifiée souhaite qu'il ne soit pas transformé en logements et que soit conservée une activité intéressante ouverte au public ; en réponse, la ville ne souhaite pas fermer les possibilités en fonction des capacités de rénovation et d'investissement, tout en garantissant la protection patrimoniale du bâtiment ;
- les linéaires commerciaux : le travail de définition à la parcelle a permis d'ajouter 1000 mètres supplémentaires protégés. Les entrepôts sont interdits dans le SPR, mais se pose la question d'intégrer les derniers arrêtés et décret sur les dark stores et dark kitchens dans la présente procédure ; la ville de Nantes est vigilante sur ce point et le lien est fait avec France urbaine pour préparer l'adaptation des dispositions nationales ;

- La mixité sociale ; l'objectif est que le logement locatif social trouve sa place en centre-ville, même avec des opérations de petites tailles, tout en sachant que sur du foncier cher, le risque est d'exclure les primo accédants, qui ne seront pas en capacité d'acheter du neuf ;
- La Tour Bretagne : la notion de côte est abandonnée au profit d'une règle sur la modification de la partie haute avec un renvoi à l'OAP. La non-exigence de logements locatifs sociaux tient à l'absence de faisabilité économique et aucun bailleur n'aurait pu acheter et payer les charges locatives ; une personnalité qualifiée considère que le lien du socle à l'espace public est très important pour la cohérence du projet et l'intérêt urbain. Un représentant de la Métropole répond qu'il y a eu communication sur le projet et que quatre équipes d'architectes travaillent sur un programme encadré ; le permis de construire accordé devra être conforme au PSVM en vigueur lors de sa délivrance ;
- L'îlot Saint-Vincent : il s'agit de pouvoir démolir, le cas échéant, un édicule pour ouvrir des perspectives sur la cour intérieure ; la commission est attachée au devenir de cet îlot patrimonial devant l'hôtel de ville ;

La CLSCR donne un avis favorable (14 avis favorables, une voix contre et une abstention) au projet de modification du PSMV, avec trois réserves :

- Ajout de linéaires commerciaux rue Prémion et entre les deux entrées du château ;
- Intégrer la nouvelle réglementation sur les destinations et sous-destinations, afin de réguler l'implantation des dark stores et dark kitchens ;
- Dans l'OAP Tour Bretagne, remplacer « environ 20 % » par « au maximum 20 % » pour l'extension.

7 - Observations formulées sur le registre, par courrier par courriel sur le site dématérialisé ou oralement

Ce chapitre présente les observations respectivement formulées par écrit sur le registre, par courrier, par courriel et sur le site dématérialisé, ou oralement.

Au vu de leur faible nombre relatif et de la difficulté de les synthétiser eu égard à leur contenu bien développé, les observations sont ici présentées dans leur intégralité. Elles sont synthétisées au chapitre suivant.

7.1 - Observations faites par écrit sur le registre d'enquête

Deux observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête :

Or 1 : Mme Alexandra RACAPÉ, 50 rue Francis de Pressencé Nantes, « représentative » d'un collectif nantais ayant pour objectif commun de créer ou réhabiliter un lieu de vie dit « tiers lieu » afin d'y accueillir du public et de mettre à disposition différentes activités : concert, pièces de théâtre, résidence d'artistes, ateliers, épicerie de producteurs locaux, etc ... Le collectif a repéré l'ancien théâtre rue de Bel Air quartier Talensac et aimerait visiter les lieux et échanger avec les services de Nantes, propriétaire des lieux.

Après consultation des documents, elle constate que le bâtiment se situe hors du SPR. Après constat de l'existence du futur « ancien Cinématographe », elle estime que ce bâtiment dans le SPR semblerait une alternative pour accueillir ce type de lieu de vie, vecteur de liens sociaux.

Or 2 : M. Philippe LE PICHON, président de **Forum Association Patrimoine**, 31 rue de Racapé Nantes, présente un document établi par son association, en collaboration avec **M. Gérard BROVELLI** membre du bureau :

I – En préalable : l’incompétence de Nantes Métropole

En premier lieu, le **Secteur sauvegardé** est - dans la Métropole - **spécifique à Nantes**. Il appartient donc à la ville de Nantes et c'est **à elle seule** de décider des modifications à y apporter. La décision d'engager une procédure de modification du PSMV tout comme celle d'approuver le nouveau PSMV à l'issue de l'enquête publique, sont donc des *prérogatives de puissance publique* qui ne sont ni transférables ni déléguables.

Au nom de quelles règles ou de quels principes généraux, les autres communes de la Métropole pourraient-elles délibérer et donc imposer leur volonté à la Ville de Nantes pour ce secteur qui lui est propre et dont elle tient la qualification de l'État et non d'une délibération de la Métropole ? Pourtant, l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 prévoit que le préfet statuera après « l'avis favorable du conseil métropolitain de Nantes Métropole ».

A supposer même que la Ville de Nantes puisse déléguer l'instruction du dossier à Nantes Métropole, elle est seule compétente pour en tirer les conséquences. Le Conseil métropolitain est incompétent pour saisir le Préfet d'une demande de modification du PSMV, et il est également incompétent pour en tirer toute conclusion. Seul le Conseil municipal de Nantes a reçu compétence pour se prononcer.

En vain, Nantes Métropole invoque-t-elle l'article R.313-16 du code de l'urbanisme. Bien évidemment, « l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme », ne peut être compétent que pour les plans et documents d'urbanisme relevant de sa compétence, en l'occurrence le PLUM. Le PSMV ne fait pas partie des documents d'urbanisme relevant de la compétence de Nantes Métropole.

Il convient d'en déduire que cette enquête publique est organisée selon une procédure irrégulière, le Préfet n'ayant pas été légalement saisi par le Conseil métropolitain (décision du 30 juin 2022), et ne pouvant se reposer sur son avis favorable avant de rendre public le nouveau PSMV à l'issue de la procédure illégalement engagée. Seule la Ville de Nantes peut statuer sur le PSMV.

Ceci étant, si la compétence de Nantes Métropole devait être retenue, il apporte les **observations suivantes dans le cadre de cette enquête publique**.

II – Concernant la Tour Bretagne

Tel que présenté, le dossier pose deux questions de nature très différente : la modification de l'emprise au sol et du périmètre constructible, et la dérogation à l'obligation de construire des logements sociaux.

1) La modification de l'emprise au sol et du périmètre constructible

La modification projetée pose trois questions :

1-1) La délimitation de la propriété privée

Il est expliqué que le périmètre de l'emprise au sol de la Tour ne correspondrait pas son emprise effective. Pour cela, Nantes Métropole explique que si l'on prend en compte les saillies existantes autour de la Tour elle-même, on constate que leur aplomb entraînerait, *de facto*, la nécessité de modifier le tracé de l'emprise au sol en rognant sur le domaine public.

En réalité, il n'en est rien :

- Côté tramway (arrêt Bretagne), la terrasse qui déborde de la tour est tout entière contenue dans la délimitation de la base du bâtiment, plus large de ce côté que la Tour elle-même.
- Côté parvis, curieusement présenté comme « une entrée de gare », il est aisé de constater que l'aplomb de la Tour est en deçà du parvis de marches : six marches débordent de cet aplomb et sont donc situées sur le domaine public de la place Bretagne.
- Place du cirque, on ne voit pas quelle projection permettrait d'élargir le périmètre d'emprise relevant de la propriété privée.
- Rue de l'Arche Sèche, le mur extérieur du parking de la Tour Bretagne longe le trottoir sur sa longueur, sans qu'aucun élément soit en surplomb du trottoir. Il n'y a donc pas lieu d'étendre la propriété privée sur ce trottoir, partie du domaine public.

Ces éléments sont facilement vérifiables. De plus, s'il devait y avoir une modification de l'emprise de la propriété privée, cela ne saurait résulter d'un trait de crayon des services de l'urbanisme, dont l'imprécision est ici manifeste, mais d'un **contrôle par un cabinet de géomètres spécialisé, qui établirait un métré précis.**

Le critère choisi pour justifier cette modification en faveur de la propriété privée est d'ailleurs tout à fait contestable. Il existe à Nantes de nombreux balcons en saillie sur les trottoirs, et de nombreuses maisons dont l'entrée est accessible par des marches sises sur les trottoirs et, jusqu'à présent, il n'est venu à l'esprit de personne de soutenir que cela donnerait un quelconque titre à leur propriétaire pour revendiquer une parcelle du domaine public.

L'imprécision du tracé, et le caractère juridiquement très contestable des arguments avancés, ont pour conséquence qu'il n'est pas possible de retenir la modification proposée.

De plus, il faut se demander ce que recouvre, en réalité, cette extension de la propriété privée sur le domaine public, dont on voit, d'après le schéma particulièrement imprécis de la page 17 de la *Notice explicative*, qu'elle est tout de même importante. La lecture du document laisse à penser qu'il s'agit d'autoriser des constructions nouvelles liées au programme de rénovation de la Tour, mais dont Nantes Métropole se garde bien de donner connaissance.

On serait alors face à un **véritable détournement de procédure, puisqu'il s'agirait de faire approuver la construction de nouveaux bâtiments étendant les surfaces de la tour actuelle sans que l'on puisse avoir connaissance des dimensions, volumes et emprises de ces extensions ni des règles qu'elles devraient respecter.**

1-2) L'absence de fondement juridique de cette modification

En premier lieu, il faut souligner que la délimitation actuelle résulte du tracé réalisé il y a un demi-siècle et qui n'a jamais été contesté. Nantes Métropole ne fait d'ailleurs pas état d'une demande du propriétaire en ce sens.

Surtout, *de jure* ou *de facto*, ces surfaces que la Ville se propose de céder au propriétaire de la Tour, font partie du domaine public. **Il s'agit donc de modifier la délimitation du domaine public.**

Une telle modification **ne relève pas des dispositions du PSMV mais des procédures applicables au droit des propriétés publiques**, qu'il s'agisse de rectifier une erreur ou de vendre une portion de domaine communal, dont la ville se doit d'assurer la protection contre des revendications abusives.

Ce qui est proposé n'est donc pas seulement une modification du PSMV mais une modification de la délimitation entre propriétés publique et privée. **Une telle modification ne relève pas de l'enquête publique en cours. Il y aura donc lieu de l'écarter.**

1-3) Quels droits à construire ?

Le document explique que cette modification de la délimitation de la propriété privée pourrait permettre des constructions nouvelles dans le cadre de la rénovation de la Tour. Pourquoi pas ?

Encore faudrait-il préciser **quelles règles de constructibilité seraient applicables ?**. Les règles générales contenues dans le règlement du PSMV ? Des règles spécifiques ? Et quelles règles si les constructions devaient prendre place sur le domaine public actuel (places, voies et trottoirs), par nature exclus des règles de constructibilité dans le secteur sauvegardé ?

A l'évidence, en ne fixant pas ces règles, **Nantes Métropole sort elle-même du cadre légal lui permettant d'apprécier les demandes de permis ou de travaux qui pourraient intervenir.**

2) L'obligation de construire des Logements Sociaux et la dérogation à cette obligation

2-1) L'objectif de **mixité sociale** fait partie des politiques publiques majeures de Nantes Métropole, et celle-ci ne manque jamais de rappeler son importance pour la métropole. Y compris, précisément, dans la *notice explicative* au paragraphe 3 « **Modifications liées aux objectifs de mixité sociale** », p. 12, où il est bien noté que : « *Au regard des objectifs du PADD du PLUM et du Plan Local de l'Habitat (PLH), les exigences de production de logements locatifs sociaux semblent insuffisantes notamment pour les constructions neuves* »... et pas seulement pour ces dernières.

Aussi, à la suite de ce **constat d'insuffisance**, porté par l'autorité responsable, Nantes Métropole propose de renforcer l'obligation faite aux constructeurs de 2 000 m² de surface de plancher d'introduire 25% de Logement Locatif Social et, pour les constructeurs de 3 500 m² de surface de plancher, d'y ajouter celle de 10 % de Logement abordable.

2-2) Par contre, cette obligation de construire des logements sociaux afin de respecter l'objectif de réaliser au maximum une mixité sociale dans la cité ne concerne pas uniquement cette partie de la ville. Il n'y a pas de motif particulier ou d'intérêt général, pour que cette règle ne s'applique, sur le territoire de la Ville de Nantes, qu'à son Secteur Sauvegardé.

Il n'y a donc pas, non plus, de motif particulier pour qu'elle soit spécifique au règlement du PSMV. En effet, il s'agit d'une **règle générale devant s'appliquer à l'ensemble du territoire de la Métropole**, et elle devrait donc **figurer au PLUM**. Ceci étant, son absence actuelle au PLUM ne saurait être, de surcroît, une « pseudo-justification » à sa non prise en considération par le PSMV pour des situations où elle devrait s'appliquer. C'est pourquoi, nous demandons que cette disposition **soit effective dès maintenant sur le territoire du Secteur Sauvegardé**, dans l'attente de son extension à l'ensemble du territoire de la Métropole.

2-3) Ceci étant, Nantes Métropole propose d'introduire une **dérogation spécifique à cette règle générale** afin d'exempter les IGH - Immeubles de Grande Hauteur, de cette obligation (sans qu'aucune précision ne soit apportée selon le type d'IGH : 50 m pour un immeuble d'habitation, 28 m pour les autres immeubles ?, selon l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation). Dans le Secteur Sauvegardé, c'est le cas de la **Tour Bretagne**.

La justification avancée pour cette exemption met en avant les « *contraintes qui s'y appliquent en termes de gestion, sécurité, charges relatives aux parties communes non compatibles avec les loyers Logement Locatif Social* ».

Une telle justification leur apparaît inacceptable dans le contexte rappelé ci-dessus. Et cela d'autant plus si l'on considère que la «réhabilitation» de la Tour pourrait inclure une augmentation de sa hauteur et, surtout, la réalisation des **constructions supplémentaires** envisagées dans le cadre des modifications de son socle, dont il est beaucoup question sans qu'aucune information ni indication

précises ne soit données les concernant. Il y aurait là, une supercherie encore plus inadmissible.

En tout occurrence, **une telle justification ne saurait être retenue :**

- D'une part, elle est typique du discours des constructeurs et propriétaires d'IGH, qui utilisent l'argument des «charges spécifiques» pour tenter d'échapper à l'obligation d'inclure des logements sociaux ou intermédiaires dans leurs immeubles.

- D'autre part, l'argument avancé par Nantes Métropole n'est absolument pas étayé. Il s'agit d'une simple affirmation de portée générale, dont le seul objectif est de permettre une dérogation pour la Tour Bretagne, seul IGH dans le secteur sauvegardé.

- De plus, il existe de nombreux IGH comprenant des logement sociaux ou à caractère mixte. Il en existe dans la région nantaise et l'immeuble « Sillon de Bretagne » (géré par Harmonie Habitat) en est un exemple emblématique.

Il n'existe donc aucune « incompatibilité » tenant au montant des charges, entre IGH et logement social.

2-4) Une règle «intuitu personæ », injustifiée et inacceptable

Dans la réalité, on voit que Nantes Métropole entend formuler une règle générale au profit du seul propriétaire (et/ou promoteur futur) de la Tour Bretagne.

Pour se justifier, Nantes Métropole explique que le propriétaire aurait soutenu qu'il ne pourrait pas assurer l'équilibre financier de l'opération s'il lui était imposé d'aménager 20 % de logements sociaux.

- Or, il s'agit d'une simple affirmation qui n'est étayée par **aucun document** fourni par le propriétaire, et dont la réalité est démentie par l'existence d'IGH à vocation sociale ou comprenant des logements sociaux.

- Cette dérogation ne correspond à **aucun objectif d'intérêt général**. Ni Nantes Métropole, ni aucune collectivité publique, n'est en charge d'assurer l'équilibre financier des opérations de construction ou de réhabilitation. En faisant siens les arguments du propriétaire (et/ou promoteur futur) de la Tour Bretagne, Nantes Métropole s'exposerait à voir affluer à sa porte d'autres demandes pareillement motivées : quel propriétaire d'IGH ne rêvera pas d'obtenir une telle dérogation au nom de l'égalité de traitement ?

- Cette dérogation **rompt le principe d'égalité face à la réglementation**. La règle doit être la même pour tous, et le règlement du PSMV ne peut avoir ni pour objet ni pour effet de créer des inégalités dans son application.

Il s'agit donc bien d'une **dérogation « intuitu personæ », qui ne repose sur aucune justification particulière** (de «charges spécifiques», par exemple), **ni sur aucun motif d'intérêt général qui justifierait une remise en cause de la politique de mixité sociale développée par la métropole.**

Elle est donc illégale.

En tout état de cause, **il semble inconcevable que le bénéficiaire de cette « dérogation » puisse s'exonérer ou être exonéré, vis-à-vis de la Collectivité, de toute règle concernant la réalisation de transformations de la Tour Bretagne et de ses abords.**

III – En conclusion : de quelles « politique urbaine » s'agit-il ?

Il est pour le moins surprenant de voir une municipalité se définissant comme menant une «politique de gauche», s'employer à transformer un bâtiment marquant le centre de la ville et affecté jusque là à des services publics et à des activités culturelles, en un immeuble d'habitations *excluant* tout «logement social» ou «à prix abordable». Ce qui s'exprime ici et ainsi, c'est la volonté de garder ce lieu, symbolique de la centralité urbaine moderne, *inaccessible pour y vivre* aux classes sociales dites «populaires».

Alors que ce sont elles qui lui avaient donné vie depuis des siècles, construisant une « cité » par le mélange des « pauvres » et des « riches », des ouvriers et des bourgeois, des artisans et des petits commerçants, des étudiants et des artistes, des maquerelles et des prêtres, moines, des gendarmes et hommes d'armes, des serviteurs et des cabaretiers, des universitaires et des cordonniers...

Que dire ?

Il ne s'agit pas de défendre ou d'attaquer ici une pâle imitation de tours parisiennes ou new-yorkaises...ou d'ailleurs. Mais de savoir **que faire** pour construire aujourd'hui une **société urbaine vivable pour tous**, sans ségrégation d'aucune sorte, offrant des lieux accessibles à tous, beaux, accueillants, des lieux de culture et d'enseignement, de travail et de loisirs, de soins et de divertissements, préservant aussi ce que les générations précédentes ont construit, en les protégeant et les mettant en valeur, plutôt que de les détruire...

Faire à peu près le contraire de ce qui se met en place pour aujourd'hui et demain : des lieux séparés de par leurs populations, leurs singularités et leurs fonctionnalités, leurs activités et leurs spécificités, une sorte de « puzzle »... au lieu d'**une ville**.

7.2 - Observations faites par courrier adressé au commissaire enquêteur

Aucun courrier n'a été envoyé au commissaire enquêteur.

7.3 - Observations faites par courriel ou sur le site dématérialisé

Seize observations ont été formulées par courriel ou sur le site dématérialisé de l'enquête :

Oi 1 : Anonyme : à titre personnel, il rejoint l'avis de l'ABF sur le linéaire face au château, bien entendu ; ce projet trop limité (tour de Bretagne...) illustre aussi l'opportunité encore manquée d'une extension de ce secteur sauvegardé à un périmètre bien plus large que ne recouvre la seule notion de "centre-ville historique" ; cela amènerait un niveau de protection supérieur pour conserver à la ville une homogénéité synonyme d'un urbanisme du "beau" qui fait place à Nantes à un urbanisme du "fonctionnel".

Toute extension d'une protection est la bienvenue, tout comme un classement plus large des bâtis à valeur patrimoniale nantais, voire des quartiers nantais un peu périphériques de l'hyper-centre mais avec une vraie valeur urbanistique et historique de leur année de réalisation et qui ne doivent plus laisser place à des immeubles de petite qualité et non intégrés dans le tissu urbain existant. Les urbanistes visionnaires du second empire et du début du 20ème siècle ont disparu dans les années 70, pour laisser la place à des projeteurs de tours ; certes, mais que font, eux, les archis nantais formés à la belle ligne et au beau dessin dans ce spectacle quotidien faussement justifié par un besoin insatiable d'accumulation de logements urbains et quel avenir pour ces pauvres logements et ces emplacements commerciaux qui seront vite obsolètes et vite détruits. Est-ce la vision moderne nantaise du développement durable... ? Espérons un avenir meilleur pour notre cité des Ducs et une protection accrue du patrimoine nantais qui nous tient à cœur et constitue aussi une partie du lien social des nantais et nantaises.

Oi 2 : M. Antoine BAHUAUD, rue Kervégan Nantes, indique que la révision du PSMV doit impérativement prendre en compte le développement commercial du centre ville. Aujourd'hui, le centre ville de Nantes propose 130 000 m² de surface commerciale, contre plus de 250 000 m² pour les villes de Toulouse, Bordeaux ou Strasbourg. De plus, Nantes a encouragé, par le passé, l'installation de centres commerciaux en périphérie, ce qui a entraîné un déséquilibre important avec le centre ville. Beaucoup d enseignes à fortes notoriété, c'est-à-dire ayant la capacité

d'apporter un flux piéton conséquent, sont installées dans les centres commerciaux (Lego Store, Apple, Boulanger, Darty, Decathlon ...). Cela est dû à un manque de surfaces commerciales dans le cœur de ville et aux manques d'ambitions des équipes municipales successives. Il faut donc proposer plus de grandes surfaces commerciales pour rétablir un équilibre avec la périphérie et favoriser l'installation d'enseignes absentes du centre ville (exemples cités plus haut, Darty, Boulanger, Apple Store, Printemps, JD sports, etc ...). Par exemple, un habitant du centre ville, qui souhaite s'équiper en électroménager ou en mobilier, n'a que le choix d'aller en périphérie en prenant souvent sa voiture personnelle.

Oi 3 : Club immobilier Nantes Atlantique – CINA, signé Laurence QUIBLIER vice-présidente, courriel envoyé par Anne DAVY, 9-11 rue de la Noué Bras de fer Nantes, appellent de leur part les observations suivantes :

1. Le CINA est favorable à ce projet de modification, car il permet de mieux prendre en compte les spécificités de certaines rues du centre-ville et introduit plus de souplesse, via les nouveaux linéaires de protection ;
2. La prise en compte de la réforme des destinations et sous-destinations introduite dans le code de l'urbanisme depuis le 1er janvier 2016 était très attendue afin de tendre vers une application uniforme des destinations sur l'ensemble du territoire métropolitain. Cela étant, il serait regrettable de ne pas intégrer dès à présent les nouvelles sous-destinations et précisions qui ont été récemment introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions. Le CINA demande donc expressément que le futur PSMV les intègre dans la mesure où ils permettent désormais d'encadrer plus finement certaines activités comme les « cuisines dédiées à la vente en ligne » ou les « dark stores » et qu'il s'agit d'activités dommageables au commerce de centre-ville.
3. Le CINA tient à souligner que l'absence de définition des termes du PSMV est source d'une insécurité juridique vécue au quotidien par les professionnels. A l'heure actuelle, l'instruction de certains projets très similaires donne lieu parfois à des décisions totalement opposées, sans qu'il soit possible de le contester. L'absence de définition dans le PSMV donne lieu à des interprétations variables de la part du service instructeur. Il est alors impossible d'anticiper la réponse qui sera donnée à un projet proposé ce qui, d'une part, ne permet pas de conseiller de manière sereine les porteurs de projets qui souhaitent participer au développement du centre-ville, d'autre part, fait perdre beaucoup de temps aux opérateurs économiques du territoire et enfin, dissuadent même des nouveaux opérateurs de s'implanter. En l'état du projet de PSMV, le CINA identifie des possibilités d'interprétation de certains termes qui seront source d'insécurité juridique. Il en va ainsi que la notion d'« équipements commerciaux majeurs ». La règle applicable à ces ensembles immobiliers est définie par référence à une proportion d'« activités commerciales » préexistante. Or, la notion d'« activité commerciale » ne correspond pas aux destinations et sous-destinations réglementaires prévues par le code de l'urbanisme et n'est pas définie dans le lexique du PSMV. Le PSMV prévoit qu'à l'occasion d'une réhabilitation ou une reconstruction – termes qui ne sont en outre pas non plus définis - portant sur l'immeuble identifié comme équipement commercial majeur, «la surface de plancher destinée aux activités commerciales, de restauration, de loisirs ou culturelle doit rester majoritaire ; le RDC est

impérativement animé et doit proposer une destination commerciale, artisanale, culturelle ou de restauration ». Il serait pertinent de faire plutôt référence aux nouvelles sous-destinations susvisées en 2 et de viser par exemple certaines sous-destinations au sein de la destination «commerce et activité de service» (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma) et au sein de la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» (salles d'art et de spectacles, équipements sportifs). En effet, le code de l'urbanisme ne définit pas les occupations admises par référence à leurs finalités culturelles ou de loisirs. En complément, une liste illustrative pour préciser les types d'activités attendues pourrait être ajoutée et pourrait viser les salles de sports (studio de yoga, salle de fitness...), galeries d'art, lieux d'expositions, salle de spectacle/concert, escape game, institut de beauté...

4. Le CINA demande que l'article US.2 soit réécrit en faisant uniquement référence aux sous-destinations du code de l'urbanisme et issues des décrets et arrêtés du 22 mars 2023 précités : en effet la notion de « bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'existe pas dans le code de l'urbanisme. Il faut remplacer cette notion par celle d' « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Il est par ailleurs étonnant que les restaurants ne soient pas visés dans cet article.
5. L'article US.1 relatif aux occupations interdites devrait viser les « cuisines dédiées à la vente en ligne ».
6. En ce qui concerne le nouveau linéaire commercial souple (article US.2-2b.), il apparaît que l'interdiction de seulement certaines sous-destinations (Logement, Bureau, ainsi que le stationnement) prête à confusion puisque par définition, seules les destinations et sous-destinations suivantes sont admises dans le cadre d'un changement de sous-destination / destination : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Oi 4 : Anonyme demande pourquoi toujours succomber à la mode architecturale actuelle. Que ce soit pour les jardins ou les bâtiments. Cette mode est fortement orientée par la rentabilité recherchée par les promoteurs. Une belle ville, un bel environnement est essentiel pour le moral et le bien-être. D'autres styles sont possibles. Il s'agit de se questionner sur le laissez-faire pour toujours plus de logements. « En laissant les promoteurs grignoter les maisons des grands boulevards ou en leur lâchant notre domaine public et notre espace commun, vous prenez part à une modification de la ville ressentie, à mon avis, très négativement par beaucoup de nantais ».

Oi 5 : Anonyme souhaite que des arbres soient plantés et des bancs installés sur les places Graslin, Royale et Bouffay, qui sont très minérales, étouffantes l'été et de plus en plus envahies par les tables des bars.

Oi 6 : Mme Charlotte MOUSSET, 1 rue Tournefort Nantes, demande quelles mesures de prévention des tags sont prévues afin de conserver au quartier toute sa valeur architecturale (personnel, matériel...) ? Peut-être le bâchage temporaire des façades les jours de mouvement social serait-il une solution ? En parallèle évidemment d'un effort de pédagogie grand public autour de ces transformations, avec un accent particulier sur les publics les plus éloignés de la culture. Quelles actions d'amélioration de la propreté des rues sont prévues afin, toujours, de mieux mettre en valeur les requalifications, restaurations, créations ?

Oi 7 : Anonyme estime que le centre ville a besoin de musique live : il faut protéger les cafés concert restants par rapport aux plaintes exagérées de riverains et encourager la vie culturelle au-delà des grandes scènes.

Oi 8 : Mme Laurence HORRAULT, 10 rue Boileau Nantes, estime que le projet de modification du site de Notre-Dame de Bon Conseil en surfaces commerciales et habitats résidentiels (à plus de 7 000 € le mètre carré) est inacceptable. Ce projet crée de la vulnérabilité face aux aléas environnementaux. Il détruit un îlot de fraîcheur d'une dizaine d'arbres de plus de 30 ans (chênes, sapins, tilleul..) indispensable dans une partie du centre ville (proche Graslin) totalement minérale. C'est une aberration écologique. Le projet architectural de verre et de béton (incompréhensible car situé plein sud) suppose la destruction du site existant avec ce que cela comprend de déchets inertes et polluants. Ce projet n'est pas adapté aux besoins liés au dérèglement climatique. C'est un projet écocide et néfaste à la préservation d'un site vivable.

Oi 9 : Anonyme indique que, comme dans un certain nombre de villes, les ABF (*architectes des Bâtiments de France*) refusent la plantation d'arbres dans les hypercentres afin de "voir" les façades des bâtiments et permettre une mise en valeur du patrimoine.

De son point de vue, cette idée doit évoluer car avoir toutes les places en style "Napoléonien/ sans arbre" ou les rues sans ombre ne permettront plus de vivre en été dans les prochaines décennies. Ponctuellement, il est possible de garder une mise en valeur pour un bâtiment mais il suggère de prendre dès à présent exemple sur les villes espagnoles/italiennes et de planter, planter et encore planter des arbres. Il pense notamment à la place Graslin, rue Crébillon, place Royale, rue d'Orléans, rue des Carmes, rue de la Barillerie, rue de la Marne, rue de la Paix, place du Bouffay ...

En outre, les places ou placettes devraient être aménagées avec des jeux d'enfants et/ou des fontaines afin qu'elles soient plus familiales et plus agréables. Ainsi, le patrimoine nantais pourrait être sauvegardé tout en restant une ville vivante et ouverte.

Oi 10 : Anonyme indique l'anarchie régnant au niveau des terrasses de bars / restaurants / commerçants, entre les aménagements fantaisistes et les aménagements soignés, entre ceux qui respectent leurs surfaces autorisées sur trottoir et ceux qui trichent (tout en mettant la vie des gens en danger / en squattant toute la largeur de trottoir).

Il serait souhaitable d'imposer aux commerçants une norme avec quelques standards d'aménagement afin de pouvoir mettre en valeur le patrimoine, les rues et les bâtiments. En outre, il faudrait imposer aux commerçants disposant d'arrêté d'occupation du domaine public d'afficher sur leurs façades les arrêtés municipaux incluant le plan de l'espace "autorisé" (un peu comme fait la ville de La Rochelle avec ses commerçants).

Oi 11 : Anonyme indique qu'il serait souhaitable de faciliter / autoriser la mise en œuvre de panneaux solaires sur tous les toits, en tout lieu (incluant l'hypercentre).

La mise en œuvre de petite éolienne doit également être autorisée.

Ainsi, la métropole de Nantes deviendra encore plus "neutre en émission de CO2".

Oi 12 : Anonyme estime que chaque construction (bâtiment, ouvrage,...) devrait être soumise à une analyse d'impact sur les modifications des "courants d'air". En effet, une construction peut perturber les courants d'air dans son quartier et générer des effets néfastes (ex: des îlots de chaleur). En fonction des conclusions de cette analyse, la construction serait validée ou refusée. La ville de Hambourg en Allemagne dispose d'un département qui analyse et valide chaque construction de la ville ; c'est un exemple à suivre.

Oi 13 : Anonyme estime que, depuis plusieurs années, *la réparation* des dégradations (mobiliers cassés,...) , le nettoyage des rues (tag, saleté,...), l'entretien des espaces verts (des mauvaises herbes qui poussent de partout, exemple cours Saint-André, entre le monument des 50 Otages et l'Erdre) ne sont plus réalisés de manière efficiente.

Afin de remettre en valeur le patrimoine nantais, il faudrait reprendre le contrôle de ces domaines essentiels à la pérennité du patrimoine.

Oi 14 : Anonyme indique qu'il serait bien d'introduire l'obligation de déclaration, par les propriétaires de parcelles cadastrales, de toutes entrées de véhicules (type garage / portail + localisation + longueur de rue concernée) cette déclaration aurait une durée de validité. Sans cette déclaration, la stationnement (véhicule, vélo, moto) ou l'occupation devant une sortie serait légale. En effet, par exemple, des anciens garages sont transformés en logements ; or les aménagements devant ces anciens garages ne sont plus justifiés et ne mettent plus en valeur ces zones délaissées.

Oi 15 : Mme Elisabeth CABUS, Quai de Turenne Nantes, estime qu'il faut déminéraliser autant que possible (tout le contraire de ce qui vient d'être fait). Faire des parterres sur de la pierre, parfois noire, n'est pas donner de la place au végétal qui souffre de la chaleur conservée par la pierre et autres enrobés. Assurer la cohérence environnementale des équipements à installer (hérésie des fontaines / jets d'eau consommatrices d'énergie, installées directement sur de la pierre chaude).

Végétaliser les façades (concours de fleurissement de balcons, incitation et soutien aux copropriétés pour végétarisme). Planter des arbres quai de Turenne. Mieux baliser les déplacements doux (anarchie des vélos, trottinettes, 2 roues motorisés). Traiter les lieux de deal et consommation de drogues entre la gare et Le Commerce (couloir du crack au miroir d'eau). Revoir la charte de tranquillité publique (commerçants, restaurants, bars, habitants, horaires de fermeture trop tard, 1 h 30 y compris en semaine, consommation d'alcool sur la voie publique jusqu'à 2 h au moins, nuisances sonores et déchets, impact santé, sommeil...)

Revoir les dispositifs de récupération des déchets : chaque établissement est responsable des déchets produits par sa clientèle, mégots principalement, équipements anti-rats (prolifération considérable dans l'hyper centre). Plantations peu exigeantes en eau ; innover sur les modes d'arrosage (inspiration Espagne par exemple). Plaques historiques sur les immeubles du quartier.

Oi 16 : M. Jean-Pierre PROVOOST apporte les remarques et suggestions suivantes après examen du dossier :

1) Sur la forme juridique

Les pièces du dossier d'enquête, visés par vos soins (*du commissaire enquêteur ?*), ne sont pas, pour

autant, authentifiées pour être annexées à l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023. Ce constat doit être considéré comme un vice de procédure.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 vise la délibération du 30 juin 2022 par laquelle le conseil métropolitain de Nantes Métropole sollicite Monsieur le Préfet pour l'engagement d'une procédure de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) de Nantes mais ne vise pas la décision qui a acté le transfert de compétence de la Ville de Nantes vers la Métropole de Nantes pour l'évolution de ce document qui ne concerne que la Ville de Nantes, a contrario du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (P.L.U.m.).

Il est précisé que, prescrit en 1972, approuvé en 1983, révisé en 1995, révisé en 1998, modifié en 2009, ce document d'urbanisme, ici concerné, a été élaboré par :

- la Société de Conception et de Production Architecturale (S.C.P.A.) Steff - Lemoine - Davy – Geffard - Berthome - Architecture Urbanisme Patrimoine (A.U.P.) - 3 Rue de Carcouët Nantes [<https://www.architectes-du-patrimoine.org/Steff-> (02 40 20 15 47)

puis par :

- la Société A Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) Architecture Urbanisme Patrimoine (A.U.P.) - 1bis Rue Franklin Nantes [<https://www.aup-urba.fr> (02.40.20.15.47)

Au sein de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (C.L.S.P.R.), prévue à l'article L.631-3 du Code du Patrimoine, avec une composition précisée à l'article D. 631-5 dudit code, qui s'est réunie le 2 mai 2023, il est, pour le moins, significatif, dans ce contexte, qu'avec ses arguments avancés, Monsieur Yves Steff, maître d'œuvre initial pour le P.S.M.V. avec, notamment, Monsieur Jean Lemoine (cité dans le compte-rendu main ne figurant dans la liste des présents), soit le seul à voter contre ce projet de modification car les points ainsi traités auraient dû relever d'une révision. De plus, il est à noter que, curieusement, Madame Sylvie Hoyau est intervenue pour évoquer le projet immobilier sur le site de l'ancienne école Notre-Dame-du-Bon-Conseil alors qu'elle est une des six associées du cabinet d'architecture Forma 6, maître d'œuvre de projet.

2) Sur le fond :

La présente procédure du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) ne prend pas en compte la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets qui a mis en place un objectif « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.) visant à ralentir le rythme d'artificialisation des sols.

En ce sens, compte tenu des délais de procédure, une révision était indispensable. En l'attente de cette réflexion plus globale, une protection des poumons verts existants doit être prise en compte dans le présent dossier pour les protéger. Il en est ainsi, notamment, de tous les arbres existants entre le parking Graslin et la Rue du Calvaire.

La notice de présentation envisage, en page 16, la création d'un hyper centre à vocation commerciale et tertiaire, matérialisé sur un plan, suivant une légende peu lisible. Quid, donc, du développement de l'habitat, pourtant indispensable dans ce secteur ?

Inaugurée le 18 novembre 1976, année de la sortie du film catastrophe « La Tour infernale », la tour Bretagne, quatrième plus haute tour de bureaux de province, qui devait représenter la puissance économique de la ville et être une de ses nouvelles vitrines, a été conçue par l'architecte Claude Devorsine à la demande d'André Morice, maire de Nantes de 1965 à 1977, secondé par André Routier-Preuvost, son adjoint à l'urbanisme et, pendant un certain temps, vice-président de la Société d'Équipement de la Loire-Atlantique (S.E.L.A.).

Ce projet prévoyait, notamment, un parking, réparti sur six étages, et doté d'une station-service,

auquel les voitures auraient eu accès par une rampe extérieure (qui n'a jamais été utilisée) et un vaste centre commercial (qui n'a jamais été complètement occupé), implanté aux trois niveaux immédiatement supérieurs, et comptant 25 boutiques, ainsi qu'un restaurant self-service.

Dans ce contexte historique, il est, pour le moins, curieux de constater, en 2023, que ce «monument», symbole d'un urbanisme inhumain, axé sur le profit, et une aberration dénaturant le patrimoine ancien nantais, ne respectait le règlement, notamment pour sa hauteur.

Au sein de la C.L.S.P.R., il est, pour le moins, significatif, dans ce contexte, qu'avec ses arguments avancés, Monsieur Yves Steff signale que le quota de Logements Locatifs Sociaux (L.L.S.), non imposé dans le cadre de la réhabilitation de cette tour, est une « fleur » faite au promoteur.

7.4 - Observations orales

Aucune observation n'a été formulée au commissaire enquêteur lors des permanences.

8 - Analyse des observations

Dix-huit observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- Deux observations ont été portées sur le registre d'enquête ; **Or 1, Or 2** ;
- Aucune observation n'a été envoyée par courrier ;
- Seize observations ont été envoyées par courriel ou portées sur le site dématérialisé : **Oi 1, Oi 2, ..., Oi 16** (Oi 17 doublon de Oi 16) ;
- Aucune observation n'a été présentée oralement lors d'une permanence.

Les observations se répartissent comme suit par thèmes dans le tableau ci-après :

Thèmes	Observations
Avis sur la modification du PSMV	Oi 3
Compétence juridique	Or 2, Oi 16
Règlement du PSMV	Oi 3
Tour Bretagne	Or 2, Oi 16
Mixité sociale, logements locatifs sociaux	Or 2, Oi 16
Mixité fonctionnelle	Oi 1, Oi 2, Oi 3, Oi 10, Oi 15
Politique urbaine	Or 2, Oi 1, Oi 4, Oi 7, Oi 14,
Verdissement, îlots de fraîcheur	Oi 5, Oi 8, Oi 9, Oi 12, Oi 15, Oi 16
Propreté de la ville	Oi 6, Oi 13, Oi 15
Énergies renouvelables,	Oi 11
Cinématographe	Or 1
Extension du SPR	Oi 1

Complétés par mes observations en italique, les observations du public se détaillent comme suit ; les réponses du maître d'ouvrage Nantes Métropole, communiquées par courriel le 22 juillet 2023, sont intégrées (en bleu) après chaque groupe d'observations.

Avis sur la modification du PSMV : une seule observation est explicitement favorable ; Le CINA est favorable à ce projet de modification, car il permet de mieux prendre en compte les spécificités de certaines rues du centre-ville et introduit plus de souplesse, via les nouveaux linéaires de protection.

Aucune observation n'est défavorable, hormis sur l'irrégularité de l'enquête exprimée par les observations Or 2 et Oi 16 et sur le projet trop limité exprimée par l'observation Oi 1. Les observations présentent des compléments sur les thèmes de la modification du PSMV, ou s'expriment sur d'autres sujets concernant le site patrimonial remarquable, voire la politique urbaine en général.

. Compétence juridique : Le FNP estime que le secteur sauvegardé (*site patrimonial remarquable maintenant*) est - dans la Métropole - spécifique à Nantes et qu'il appartient donc à la ville de Nantes de décider des modifications à y apporter. Le PSMV ne fait pas partie des documents d'urbanisme relevant de la compétence de Nantes Métropole. Le Conseil métropolitain est incompétent pour saisir le Préfet d'une demande de modification du PSMV, et il est également incompétent pour en tirer toute conclusion. Seul le Conseil municipal de Nantes a reçu compétence pour se prononcer.. Il convient d'en déduire que cette enquête publique est organisée selon une procédure irrégulière. Seule la Ville de Nantes peut statuer sur le PSMV.

Une autre observation indique que l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 vise la délibération du 30 juin 2022 du Conseil métropolitain de Nantes Métropole mais ne vise pas la décision qui a acté le transfert de compétence de la Ville de Nantes vers la Métropole de Nantes pour l'évolution de ce document qui ne concerne que la Ville de Nantes, a contrario du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Je vous remercie de me communiquer la décision du transfert de compétence de Nantes à Nantes Métropole sur le SPR et le PSMV ; Comment sera informé et pourra s'exprimer le Conseil municipal de Nantes ?

Réponse de Nantes Métropole :

Comme l'indique l'article L313-1 du code de l'urbanisme, un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable créé. **Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme.**

Or, en application de l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales, **la métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres la compétence en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.** Cette compétence étant exercée de plein droit, elle n'a pas donné lieu à acte de transfert.

C'est la raison pour laquelle Nantes Métropole, après délibération en conseil métropolitain, a sollicité le Préfet conformément à l'article L313-1 précité : « *le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative [le Préfet], à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu[Nantes Métropole], après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.* »

Au regard des textes précités, il ressort que la procédure ne prévoit pas la consultation du conseil municipal. Les élus municipaux, pour certains membres de la commission locale du site patrimonial remarquable, seront néanmoins informés sur ce dossier.

. Règlement du PSMV

Le CINA indique qu'il serait regrettable de ne pas intégrer dès à présent les nouvelles sous-destinations et précisions qui ont été récemment introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions. Le CINA demande donc expressément que le futur PSMV les intègre dans la mesure où ils permettent désormais d'encadrer plus finement certaines activités comme les « cuisines dédiées à la vente en ligne » ou les « dark stores » et qu'il s'agit d'activités dommageables au commerce de centre-ville (article US. 1). ***L'observation rejoint l'avis de la CCI Nantes Saint-Nazaire demandant de ne pas autoriser les dark kitchens et les dark stores. Pour autant, dans cette sous-destination, comment seront pris en compte les espaces logistiques urbains – ELU, nécessaires à la livraison du dernier kilomètre engagée dans la mutualisation et le verdissement des pratiques, évoqués par la CCI ?***

Pour le CINA, en ce qui concerne le nouveau linéaire commercial souple (article US.2-2b.), il apparaît que l'interdiction de seulement certaines sous-destinations (Logement, Bureau, ainsi que le stationnement) prête à confusion puisque par définition, seules les destinations et sous-destinations suivantes sont admises dans le cadre d'un changement de sous-destination / destination : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. La notion de « bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'existe pas dans le code de l'urbanisme.

Réponse de Nantes Métropole :

Au regard des observations recueillies, et compte tenu des objectifs de la Métropole et de la ville de Nantes, le règlement du PSMV va être modifié pour intégrer ces nouvelles destinations et interdire les dark stores et les dark kitchens au sein du site patrimonial remarquable.

Afin de répondre aux besoins de logistique du dernier kilomètre, les entrepôts dédiés pourront néanmoins être autorisés sur des sites identifiés pour ce faire.

L'observation du CINA sur les précisions de l'article US.2-2b va également être prise en compte.

. Tour Bretagne

Le FNP conteste la délimitation de la propriété privée telle qu'envisagée. Il est expliqué que le périmètre de l'emprise au sol de la Tour ne correspondrait pas son emprise effective. Pour cela, Nantes Métropole explique que si l'on prend en compte les saillies existantes autour de la Tour elle-même, on constate que leur aplomb entraînerait, *de facto*, la nécessité de modifier le tracé de l'emprise au sol en rognant sur le domaine public. S'il devait y avoir une modification de l'emprise de la propriété privée, cela ne saurait résulter d'un trait de crayon des services de l'urbanisme, dont l'imprécision est ici manifeste, mais d'un contrôle par un cabinet de géomètres spécialisé, qui établirait un métré précis. Le critère choisi pour justifier cette modification en faveur de la propriété privée est d'ailleurs tout à fait contestable. Il existe à Nantes de nombreux balcons en saillie sur les trottoirs, et de nombreuses maisons dont l'entrée est accessible par des marches sises sur les trottoirs.

De jure ou *de facto*, les surfaces, que la Ville se propose de céder au propriétaire de la Tour, font partie du domaine public. Il s'agit donc de modifier la délimitation du domaine public. Une telle modification ne relève pas des dispositions du PSMV mais des procédures applicables au droit des propriétés publiques, qu'il s'agisse de rectifier une erreur ou de vendre une portion de domaine communal, dont la ville se doit d'assurer la protection contre des revendications abusives. Une telle

modification ne relève pas de l'enquête publique en cours.

Quelles règles de constructibilité seraient applicables ? Le FNP estime qu'en ne fixant pas ces règles, Nantes Métropole sort elle-même du cadre légal lui permettant d'apprécier les demandes de permis ou de travaux qui pourraient intervenir.

Je vous remercie d'analyser en détail le document du FNP synthétisé ci-dessus.

Une seconde observation indique qu'il est, pour le moins, curieux de constater, en 2023, que ce «monument», symbole d'un urbanisme inhumain, axé sur le profit, et une aberration dénaturant le patrimoine ancien nantais, ne respectait pas le règlement, notamment pour sa hauteur.

Réponse de Nantes Métropole :

Les modifications du règlement proposées sont applicables aux nouveaux projets et ne portent pas sur la régularisation de quelque construction que ce soit.

Les modifications d'emprise constructibles autour de la Tour Bretagne ne visent pas la modification des délimitations entre propriétés publiques et privées.

Il s'agit simplement de modifier les possibilités de construire compte tenu de l'emprise actuelle qui englobe des débords de la tour et les surplombs et d'adapter la règle pour tenir compte de la volumétrie existante de la tour.

Sur la Place de Bretagne, cette nouvelle emprise constructible englobe les marches afin de pouvoir éventuellement gérer les différences topographiques, au sein du socle de la tour et dans son rapport à l'espace public, en particulier à des fins d'accessibilité. S'il devait y avoir débord et construction sur les espaces publics, une procédure de déclassement préalable devrait être engagée ; il s'agit d'une procédure distincte de celle de la modification du PSMV.

Ce système d'emprise constructible existe d'ores et déjà sur de nombreuses parcelles ou emprises publiques dans le site patrimonial remarquable (square Halgan, cours Olivier de Clisson...) ; ce dispositif n'est pas propre à la tour Bretagne.

De même, l'ensemble des règles du PSMV permettant de définir la constructibilité et les possibles évolutions des bâtiments existants, est applicable à la tour Bretagne.

. Mixité sociale, logements locatifs sociaux

La FNP note que Nantes Métropole propose d'introduire une **dérogation spécifique à cette règle générale** afin d'exempter les IGH - Immeubles de Grande Hauteur, de cette obligation, avec, pour la Tour Bretagne, la justification que les « contraintes qui s'y appliquent en termes de gestion, sécurité, charges relatives aux parties communes sont non compatibles avec les loyers Logement Locatif Social ». Une telle justification leur apparaît inacceptable, d'autant plus si l'on considère que la «réhabilitation» de la Tour pourrait inclure une augmentation de sa hauteur et, surtout, la réalisation des **constructions supplémentaires** envisagées dans le cadre des modifications de son socle.

Il existe de nombreux IGH comprenant des logement sociaux ou à caractère mixte, comme dans la région nantaise tel l'immeuble Sillon de Bretagne. Il n'existe aucune « incompatibilité » tenant au montant des charges, entre IGH et logement social.

Dans la réalité, le FNP estime que Nantes Métropole entend formuler une dérogation « *intuitu personæ* », au profit du seul propriétaire (et/ou promoteur futur) de la Tour Bretagne, qui ne repose sur aucune justification particulière (de «charges spécifiques», par exemple), ni sur aucun motif d'intérêt général qui justifierait une remise en cause de la politique de mixité sociale développée par la métropole.

En tout état de cause, il semble inconcevable que le bénéficiaire de cette « dérogation » puisse s'exonérer ou être exonéré, vis-à-vis de la collectivité, de toute règle concernant la réalisation de

transformations de la Tour Bretagne et de ses abords.

Je vous remercie d'analyser en détail le document du FNP synthétisé ci-dessus. Il y a lieu de présenter les justifications de non-imposition de logements locatifs sociaux et de logements à prix abordable pour le projet Tour Bretagne.

Une seconde observation indique : au sein de la C.L.S.P.R., il est significatif, dans ce contexte, qu'avec ses arguments avancés, un membre signale que le quota de Logements Locatifs Sociaux, non imposé dans le cadre de la réhabilitation de la tour Bretagne, est une « fleur » faite au promoteur.

Réponse de Nantes Métropole :

Une analyse économique a conclu à la nécessité de déroger aux obligations de logement social au vu des caractéristiques IGH et des charges locatives induites. La même analyse arrivant aux mêmes conclusions a été menée en ce qui concerne les logements abordables (LA). Il apparaît en effet que le montant des charges (gestion ascenseurs, sécurité incendie...) pourrait représenter un montant équivalent à celui du loyer.

L'objectif est bien de permettre la réhabilitation d'un tel immeuble en centre ville tout en y accueillant du logement ; ces enjeux doivent rester compatibles avec les objectifs de politique publique sans compromettre la faisabilité d'une telle opération.

Néanmoins, la Ville de Nantes poursuit son effort de production de logements locatifs sociaux (LLS) et atteint 28,36 % de LLS en 2021 contre 25,81 % en 2014 soit 5407 logements sociaux construits à Nantes sur cette période.

Plusieurs opérations de logements comprenant des logements aidés ont pu être réalisées dans la centralité : Le programme Révélation avec 77 LLS livrés en 2021, le programme de logements Saint Augustin avec 65 LLS et LA livrés en 2022, le programme Say rue Arsène Leloup avec 31 LLS livrés en 2019, Les Jardins de la Madeleine avec 35 LLS livrés en 2019, Saint Augustin avec 39 LLS livrés en 2022, le site Groupama avec 40 LLS livrés en 2021, 59 LLS Place Saint Elisabeth livrés en 2016, 29 LLS livrés en 2017 Rue Russeil, rue de la Bastille 16 LLS livrés en 2021.

Des projets à venir : en 2023 sur l'ancien site du Medef quai de Versailles avec 14 LLS, en 2025 allée des Tanneurs 21 LLS, sur l'ancienne clinique Sourdille 24 LLS livrés en 2024.

Et ce qui est à l'étude : Normand, Saint Similien, ancien Crédit municipal.

Par ailleurs, à l'occasion de la présente modification, et pour prendre en compte le contexte spécifique au PSMV, il est procédé à la modification du seuil déclencheur pour les opérations neuves ; ainsi le seuil déclencheur pour la création de logements sociaux est abaissé.

. Mixité fonctionnelle

Une observation rejoint l'avis de l'ABF sur le linéaire face au château. *Effectivement l'ABF précise que la suppression du linéaire de mixité fonctionnelle faisant face au château des Ducs de Bretagne est regrettable pour la partie localisée sur la rue Premion et il serait souhaitable de le conserver dans la cartographie réglementaire, ce que confirme le CLSPR lors de sa réunion du 2 mai 2023. Par ailleurs, je propose d'analyser des compléments possibles au linéaire de mixité fonctionnelle :*

- *Allées Duquesne et d'Erdre, face au futur Cinématographe, et à proximité de celui-ci cours des Cinquante Otages ;*

- *Place Fernand Soil ;*
- *Rue Kervégan ;*
- *Rue de Budapest, côté nord, en limite extérieure du SPR, de façon indicative pour l'homogénéité de la rue ;*
- *Rue Joffre, côté sud, en limite extérieure du SPR de façon indicative ...*

Réponse de Nantes Métropole :

Il va être donné une suite favorable aux demandes de l'ABF s'agissant de l'ajustement de quelques linéaires, notamment à proximité du château.

Pour ce qui concerne les nouvelles demandes, les observations suivantes peuvent être faites :

- Les linéaires visent à protéger les activités existantes de tout changement de destination inopportun au regard de l'animation urbaine à préserver ou des devantures de nature patrimoniale à conserver. L'absence de linéaires ne contrevient absolument pas à l'installation de commerces ou restaurants en rez-de-chaussée d'immeubles le cas échéant ; cela pourrait ainsi être le cas dès aujourd'hui place Fernand Soil ou lors de l'ouverture du cinématographe sur le nouveau site.

Il ne s'agit pas de figer les situations, mais bien de laisser certaines rues libres de toute nouvelle implantation commerciale, artisanale, de restauration ... Il n'a pas été identifié sur ces sites d'enjeux particuliers de préservation des continuités commerciales.

Pour la rue Kervégan, beaucoup d'immeubles sont protégés au titre des monuments historiques, il existe de nombreux hôtels particuliers avec du logement ou des accès à des cours qui ne se prêtent guère à des commerces ou à une trop grande multiplicité de restaurants. Les obligations liées à l'instauration de linéaires commerciaux pourraient conduire à des modifications architecturales inadaptées à un contexte patrimonial de très grande qualité. Les linéaires ne semblaient donc pas adaptés au contexte architectural notamment.

Enfin, s'agissant des portions de rue hors du périmètre du PSMV, elles relèvent du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et ne peuvent donc être régies par le règlement du PSMV.

. Politique urbaine (en lien pour partie avec la mixité fonctionnelle)

Une observation indique que la révision du PSMV doit impérativement prendre en compte le développement commercial du centre ville et qu'aujourd'hui, le centre ville de Nantes propose moitié moins de surface commerciale que des villes comparables. Il faut donc proposer plus de grandes surfaces commerciales pour rétablir un équilibre avec la périphérie que l'agglomération a privilégiée en termes de centres commerciaux et d'enseignes à forte notoriété.

Le CINA souligne que l'absence de définition des termes du PSMV est source d'une insécurité juridique vécue au quotidien par les professionnels. L'absence de définition dans le PSMV donne lieu à des interprétations variables de la part du service instructeur. Il est alors impossible d'anticiper la réponse qui sera donnée à un projet proposé, ce qui ne permet pas de conseiller de manière sereine les porteurs de projets qui souhaitent participer au développement du centre-ville, et fait perdre beaucoup de temps aux opérateurs économiques du territoire.

Une observation estime que le centre ville a besoin de musique live : il faut protéger les cafés concert restants par rapport aux plaintes exagérées de riverains et encourager la vie culturelle au-delà des grandes scènes.

Une observation indique l'anarchie régnant au niveau des terrasses de bars / restaurants / commerçants, entre les aménagements fantaisistes et les aménagements soignés, entre ceux qui respectent leurs surfaces autorisées sur trottoir et ceux qui trichent (tout en mettant la vie des gens en danger / en squattant toute la largeur de trottoir) ; il serait souhaitable d'imposer aux commerçants une norme avec quelques standards d'aménagement afin de pouvoir mettre en valeur le patrimoine, les rues et les bâtiments ; affichage de l'arrêté d'occupation du domaine public.

Une observation émet plusieurs propositions : traiter les lieux de deal et consommation de drogues entre la gare et Le Commerce (couloir du crack au miroir d'eau), revoir la charte de tranquillité publique (commerçants, restaurants, bars, habitants, horaires de fermeture trop tard, 1 h 30 y compris en semaine, consommation d'alcool sur la voie publique jusqu'à 2 h au moins, nuisances sonores, impact santé, sommeil...).

Une observation indique qu'il serait bien d'introduire l'obligation de déclaration, par les propriétaires de parcelles cadastrales, de toutes entrées de véhicules (type garage / portail + localisation + longueur de rue concernée). En effet, des anciens garages sont transformés en logements ; les aménagements devant ces anciens garages ne sont plus justifiés et ne mettent pas en valeur ces zones délaissées.

Une observation estime que toute extension d'une protection est la bienvenue, tout comme un classement plus large des bâtis à valeur patrimoniale nantais, voire des quartiers nantais un peu périphériques de l'hyper-centre mais avec une vraie valeur urbanistique et historique de leur année de réalisation et qui ne doivent plus laisser place à des immeubles de petite qualité et non intégrés dans le tissu urbain existant.

Pour le FNP, il s'agit de savoir que faire pour construire aujourd'hui une société urbaine vivable pour tous, sans ségrégation d'aucune sorte, offrant des lieux accessibles à tous, beaux, accueillants, des lieux de culture et d'enseignement, de travail et de loisirs, de soins et de divertissements, préservant aussi ce que les générations précédentes ont construit, en les protégeant et les mettant en valeur, plutôt que de les détruire... Faire à peu près le contraire de ce qui se met en place pour aujourd'hui et demain : des lieux séparés de par leurs populations, leurs singularités et leurs fonctionnalités, leurs activités et leurs spécificités, une sorte de «puzzle»... au lieu d'une ville.

Réponse de Nantes Métropole :

Les observations relatives à la tranquillité publique, à la propreté, à la musique en ville, à l'aménagement des espaces publics sont transmises aux services compétents de la ville de Nantes ou de la Métropole. Elles sont considérées comme hors du champ de la modification du PSMV. Les observations du CINA sur les définitions vont être examinées.

. Verdissement, îlots de fraîcheur, changement climatique

Une observation souhaite que des arbres soient plantés et des bancs installés sur les places Graslin, Royale et Bouffay, qui sont très minérales, étouffantes l'été.

Une observation indique que le projet immobilier sur le site de Notre-Dame du bon Port détruit un îlot de fraîcheur d'une dizaine d'arbres de plus de 30 ans (chênes, sapins, tilleul..) indispensable dans une partie du centre ville (proche Graslin) totalement minérale.

Une observation indique que, comme dans un certain nombre de villes, l'administration refuse la plantation d'arbres dans les hypercentres afin de "voir" les façades des bâtiments et permettre une

mise en valeur du patrimoine ; elle suggère de prendre dès à présent exemple sur les villes espagnoles/italiennes et de planter des arbres ; *confer* place Graslin, rue Crébillon, place Royale, rue d'Orléans, rue des Carmes, rue de la Barillerie, rue de la Marne, rue de la Paix, place du Bouffay.

Une observation estime qu'il faut déminéraliser autant que possible (tout le contraire de ce qui vient d'être fait) : faire des parterres sur de la pierre, parfois noire, n'est pas donner de la place au végétal ; assurer la cohérence environnementale des équipements à installer (hérésie des fontaines / jets d'eau consommatrices d'énergie, installées directement sur de la pierre chaude) ; végétaliser les façades (concours de fleurissement de balcons, incitation et soutien aux copropriétés pour végétarisme) ; planter des arbres quai de Turenne.

Une observation estime que la présente procédure ne prend pas en compte la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, qui a mis en place un objectif « Zéro Artificialisation Nette » visant à ralentir le rythme d'artificialisation des sols. En ce sens, compte tenu des délais de procédure, une révision était indispensable. En l'attente de cette réflexion plus globale, une protection des poumons verts existants doit être prise en compte dans le présent dossier pour les protéger. Il en est ainsi, notamment, de tous les arbres existants entre le parking Graslin et la rue du Calvaire.

Par ailleurs, une observation estime que chaque construction (bâtiment, ouvrage,...) devrait être soumise à une analyse d'impact sur les modifications des "courants d'air" pouvant être perturbés et générer des effets néfastes (ex: des îlots de chaleur).

Comment envisagez-vous de prendre en compte ces observations, notamment par la modification de l'OAP thématique « composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité » ?

Réponse de Nantes Métropole :

La modification de l'OAP thématique ne fait pas partie des points objet de la présente modification du PSMV.

Pour autant, de nombreuses actions permettant le renforcement de la place de la nature en ville sont possibles sans qu'il soit nécessaire de modifier l'OAP précitée.

Dans le cadre de l'aménagement des cours et des abords de Feydeau, les surfaces végétalisées ont doublé ; et on note une augmentation de la pleine terre. Une attention particulière est portée à la plantation de nouveaux arbres sur les espaces publics ; tel va être le cas sur la place face à Duchesse Anne, sur le Cours Saint André. Le projet Petite Hollande, dans le respect des objectifs du PSMV, va également intégrer une grande surface de pleine terre et contribuer à la désimperméabilisation du site. L'ensemble de ces actions s'inscrit pleinement dans le cadre du plan pleine terre adopté par le conseil municipal de la ville de Nantes en juin 2022 et qui vise notamment à reconverter 7 hectares de bitume inutiles en sol naturel, plus frais l'été, pour y développer la végétation et la biodiversité.

La mise en œuvre de ce plan consiste à réduire les surfaces minérales, qui accentuent la chaleur et empêchent les eaux de pluie de s'infiltrer, pour restaurer des sols naturels, perméables, tout en augmentant la couverture arborée et la végétalisation sur l'ensemble de la ville, avec des actions particulières sur les espaces publics.

S'agissant du ZAN, si les objectifs sont déjà intégrés aux réflexions sur chaque projet, il s'applique en revanche à l'échelle du grand territoire et aucun dispositif n'est pour le moment opposable dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur. En outre, le trajectoire ZAN concerne dans un premier temps la réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici 20230. Or, le PSMV ne comporte pas d'ENAF et n'est donc aujourd'hui pas concerné.

. Propreté de la ville

Une observation demande quelles mesures de prévention des **tags** sont prévues afin de conserver au quartier toute sa valeur architecturale (personnel, matériel...) ? Quelles actions d'**amélioration de la propreté des rues** sont prévues afin de mieux mettre en valeur les requalifications, restaurations, créations ?

Une observation estime que, depuis plusieurs années, la **réparation des dégradations** (meublier cassé,...) , le nettoyage des rues (tag, saleté,...), l'**entretien des espaces verts** (des mauvaises herbes poussent de partout) ne sont plus réalisés de manière efficiente ; afin de remettre en valeur le patrimoine nantais, il faudrait reprendre le contrôle de ces domaines essentiels à la pérennité du patrimoine.

Pour une observation, il faut revoir les dispositifs de **recupération des déchets** : chaque établissement est responsable des déchets produits par sa clientèle.

Réponse de Nantes Métropole :

Les observations relatives à la tranquillité publique, à la propreté, à la musique en ville sont transmises aux services compétents de la ville de Nantes ou de la Métropole. Elles sont considérées comme hors du champ de la modification du PSMV.

. Énergies renouvelables

Une observation indique qu'il serait souhaitable de faciliter / autoriser la mise en œuvre de **panneaux solaires sur tous les toits**, en tout lieu (incluant l'hypercentre). La mise en œuvre de **petites éoliennes** doit également être autorisée. Ainsi, la métropole de Nantes deviendra encore plus "neutre en émission de CO2".

Réponse de Nantes Métropole :

Le PSMV prévoit déjà les conditions dans lesquelles peuvent être installés des panneaux solaires.

. Cinématographe

Un collectif nantais ayant pour objectif commun de créer ou réhabiliter un lieu de vie dit « **tiers lieu** » afin d'y accueillir du public et de mettre à disposition différentes activités (concert, pièces de théâtre, résidence d'artistes, ateliers, épicerie de producteurs locaux, etc) serait intéressé par l'ancien théâtre rue de Bel Air quartier Talensac. Après constat de l'existence du **futur « ancien Cinématographe »**, il estime que ce bâtiment dans le SPR semblerait une alternative intéressante pour accueillir ce type de lieu de vie, vecteur de liens sociaux.

Réponse de Nantes Métropole :

Il convient de rappeler que le cinématographe est une propriété privée. L'intérêt est bien de faire perdurer un lieu avec une animation collective ; l'usage futur devra donc permettre d'assurer les conditions d'accessibilité ; ces normes restent complexes à prendre en compte dans un bâtiment à haut intérêt patrimonial.

. Extension du SPR

Une observation estime que ce projet de modification du PSMV trop limité (tour de Bretagne...) illustre l'opportunité encore manquée d'une extension de ce secteur sauvegardé à un périmètre bien plus large que ne recouvre la seule notion de "centre-ville historique" ; cela amènerait un niveau de protection supérieur pour conserver à la ville une homogénéité synonyme d'un urbanisme du "beau" qui fait place à Nantes à un urbanisme du "fonctionnel".

Pour continuer sur cette affirmation, qu'en est-il d'une extension du secteur patrimonial remarquable, au vu de la qualité urbanistique, architecturale et patrimoniale des secteurs avoisinants, sachant qu'elle peut se faire seulement dans le cadre d'une révision ? :

- A une échelle fine : par exemple, le quartier de la chapelle de l'Immaculée, depuis la rue Malherbe à la rue Saint-François ; la rue Clemenceau jusqu'à l'entrée du jardin des Plantes ;
- A une plus large échelle : par exemple jusqu'à la place Aristide Briand ; vers la place Jean V et le musée Dobrée ...

Réponse de Nantes Métropole :

Un extension du périmètre du PSMV pourrait apparaître pertinente pour a minima en adapter les limites mais cela implique la mise en œuvre d'une procédure de révision ; celle-ci n'est pas à l'ordre du jour actuellement.

Il est à noter que ces secteurs sont par ailleurs protégés par les règles du PLUm en vigueur (classement des immeubles au titre de leur valeur historique et/ou patrimonial avec application de règles spécifiques visant à encadrer leur évolution).

. Communication et information du public

l'information du public par la publication de l'avis dans les actes administratifs de deux quotidiens, par voie d'affichage in situ (quoique limitée avec 5 affiches A2), sur le lieu d'enquête en mairie, sur les sites internet de la préfecture et de Nantes / Nantes Métropole (quoique positionné après des enquêtes anciennes) a été conforme à la réglementation.

Cependant, il n'y a pas eu de concertation préalable spécifique. Il y a eu peu de personnes venues aux permanences. Pourtant, le classement au titre d'un site patrimonial remarquable implique la participation active des citoyens lors des enquêtes publiques.

Je souhaite connaître les éléments de communication mis en place ou projetés :

- Avant l'enquête : consultations citoyennes ...
- En préparation et durant l'enquête : communications complémentaires, organes de presse ... ;
- Après l'enquête : mise en œuvre d'outils de médiation et de participation citoyenne consacrés à l'appropriation des enjeux patrimoniaux du territoires par les habitants et les porteurs de projet.

Réponse de Nantes Métropole :

Il n'a pas été organisée de consultation citoyenne propre à la procédure de modification du PSMV.

L'information à ce sujet est intervenue sur site (affichage) et par voie de presse avec rappel de l'enquête publique en cours sur la 1ère page du site métropole.nantes.fr et avec envoi d'une information particulière dans l'agenda presse.

Des consultations citoyennes sont très régulièrement organisées en particulier sur les projets d'espaces publics ou les projets immobiliers complexes au sein du site patrimonial remarquable : tel est le cas sur les aménagements autour de Feydeau ou Gloriette Petite Hollande par exemple.

Le Grand Débat en cours constitue également un temps fort de l'expression citoyenne sur la Fabrique de la ville.

La commission locale site patrimonial remarquable (CLSPR) a été informée et/ou consultée sur le projet Gloriette/ Petite Hollande, sur l'évolution de la Tour Bretagne et sur le projet de modification du PSMV. Ces consultations sont intervenues pour certaines hors de toute obligation réglementaire

Enfin, le conseil nantais du patrimoine est une instance citoyenne active, totalement distincte de la CLSPR. Le CNP forme une instance consultative qui touche au patrimoine sous toutes ses formes, qu'il soit bâti, industriel, végétal, paysager, immatériel et mémoriel... Sur tous ces sujets, le CNP formule, par des avis et recommandations, une expertise patrimoniale privilégiant une approche ouverte et plurielle. Il constitue un élément clé de médiation sur les sujets patrimoniaux.

Le site Nantes Patrimonia est un outil majeur également ; sorte d'encyclopédie interactive vecteur de connaissances et de participation citoyenne.

. Modifications à apporter au dossier

J'ai relevé dans la pièce 2-6 Orientations d'aménagement et de programmation que **certaines photos ne représentent plus la réalité actuelle et que des OAP sont à reprendre :**

- n° 1 a / page 46 : les photos ne représentent pas les aménagements récents ;
- n° 1d / place du Commerce / page 48 : le marché aux fleurs a disparu et les récents aménagements de la place et des abords, avec jeux d'eau, ne sont pas indiqués ;
- n° 3g / rue Clemenceau / page 59 : les structures provisoires nécessaires à la restauration du musée des Beaux-Arts ont maintenant disparu ;
- n° 37 / cours Olivier de Clisson / page 107 : il faudrait évoquer la solution de maintien de l'espace ouvert, issue de la consultation citoyenne ;
- n° 40 et non 39 / pointe ouest de l'île Feydeau / page 107 : il faudrait évoquer également la solution de maintien de l'espace ouvert, issue de la consultation citoyenne et évoquer le projet de traitement végétalisé de la Place de la Petite Hollande ;
- n° 40 / Square Fleuriot de Langle / page 109 : supprimer l'OAP du fait de la construction du bâtiment Uniglo ;
- n° 41 / ancien hôtel Duchesse / page 109 : il faudrait mettre la photo actuelle du site après démolition et garder celle après incendie comme archive.

Réponse de Nantes Métropole :

Hormis la modification de l'OAP portant sur la tour Bretagne, l'objet de cette procédure de modification n°1 du PSMV ne vise pas la mise à jour de l'ensemble du document.

Des évolutions seraient pertinentes compte tenu de l'évolution des sites, de la réalisation des projets et pourront utilement être reprises lors d'une prochaine procédure.

Il convient néanmoins de souligner l'absence d'enjeux réglementaires à cet égard ; aucune incompatibilité entre les projets et les objectifs des OAP en vigueur n'ayant été relevée.

Le PSMV permet en outre d'envisager l'absence de construction sur la pointe de l'île Feydeau et le projet Petite Hollande sans remettre en cause les objectifs figurant dans l'OAP en vigueur.

Orvault, le 27 juillet 2023
le commissaire enquêteur



Gérard LAFAGE

Seconde partie : Conclusions et avis

1 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la **modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur - PSMV du site patrimonial remarquable – SPR de Nantes**.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable (secteur sauvegardé) de la commune de NANTES :

- Par arrêté du préfet, en cas d'avis favorable du Conseil métropolitain de Nantes Métropole ;
- Par décret en Conseil d'État dans le cas contraire.

Le maître d'ouvrage du projet, objet de l'enquête publique est Nantes Métropole, représentée par sa Présidente.

2 - Caractéristiques du projet de modification du PSMV de Nantes

Les modifications projetées sont exposées ci-après :

a) Mise à jour des destinations et sous-destinations

Le règlement est modifié afin de prendre en compte la nouvelle nomenclature des cinq destinations et vingt sous-destinations, définie par le décret du 28 décembre 2015. Cette modification permettra de déterminer si un projet entraîne ou non un changement de destination et nécessite le dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

b) Modifications liées aux objectifs de mixité fonctionnelle

L'article US.2 du règlement a pour objectif de décrire les occupations et utilisations du sols autorisées et soumises à conditions particulières.

b-1) Modification des linéaires commerciaux et artisanaux

A la notion de « linéaire commercial et artisanal » est substituée une règle comportant trois catégories de linéaires :

- **Le linéaire commercial strict**, dont l'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques. Est seulement autorisée, en rez-de-chaussée, la sous-destination **Artisanat et commerce de détail** ;
- **Le linéaire commercial et restauration**, dont l'objectif est de conserver les continuités marchandes et l'animation des rues et places principales. Y sont seulement autorisées, en rez-de-chaussée, les sous-destinations **Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel** ;
- **Le linéaire commercial souple**, dont l'objectif est de limiter les ruptures de linéaires marchands. Y sont autorisées, en rez-de-chaussée, les sous-destinations **Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Un nouveau plan détaillé (2-1 Bis Mixité fonctionnelle), à la parcelle et pour chaque façade de rue, comprenant uniquement ces trois types de linéaires, est intégré au règlement graphique.

b-2) Modification de la notion de « Cinaspic majeur »

Conformément à la nouvelle nomenclature, la notion de «cinaspic majeur» est remplacée, dans le règlement, par **équipement d'intérêt collectif et services publics et cinéma**.

b-3) Modification de la règle relative aux équipements commerciaux majeurs

Afin d'intégrer les évolutions du commerce et les nouvelles attentes des usagers, il est proposé une nouvelle rédaction permettant l'émergence de nouveaux lieux de vie hybrides, mêlant commerce, restauration, loisirs et/ou culture pour les équipements commerciaux majeurs.

b-4) Suppression de la notion de secteur à dominante commerciale et culturelle

Dans le règlement actuellement en vigueur, la notion de «secteur à dominante commerciale et culturelle» est définie de la manière suivante : « A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une construction neuve, aucun seuil de logements n'est imposé pour développer un projet à fonction majoritairement commerciale ou/et culturelle.»

Il est proposé la suppression de cette notion de secteur à dominante commerciale et culturelle qui n'est plus appropriée, à la fois au règlement écrit et sur le plan de mixité fonctionnelle (*suppression de l'aplat hachuré violet et blanc*).

c) Modifications liées aux objectifs de mixité sociale

Au regard des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable - PADD du plan local de l'urbanisme métropolitain - PLUM et du plan local de l'habitat - PLH, les exigences de production de logements locatifs sociaux semblent insuffisantes, notamment pour les constructions neuves.

Le règlement est modifié comme suit : *«Tout projet comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social les pourcentages suivants :*

- *dans les opérations neuves à compter de 2 000 m² de surface de plancher d'habitation, il est exigé au moins 25 % de logement locatif social - LLS. Cette obligation est de 25 % de LLS et 10 % de logement abordable à partir de 3 500 m² de surface de plancher d'habitation ;*
- *dans les projets de restructuration lourde ou de changement de destination, il est exigé au moins 20 % de logement locatif social, si la surface de plancher d'habitation est supérieure à 3 500 m² ;*
- *Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles de grande hauteur ».*

d) Modifications liées au projet urbain Tour Bretagne

La Tour Bretagne constitue l'immeuble le plus haut de l'agglomération nantaise. Inaugurée en 1976, elle a accueilli pendant de nombreuses années des activités de bureaux. Depuis 2020, la non conformité aux normes de sécurité incendie a contraint la copropriété de la tour à évacuer le bâtiment. Les travaux de mises aux normes nécessitaient un désamiantage complet de la tour et donc une intervention lourde sur le bâti. Le bâtiment a donc été désaffecté. Or, au regard des lourdes contraintes de réhabilitation de cet immeuble, plusieurs ajustements du PSMV sont nécessaires.

d-1) Modification de son emprise constructible

Sur le plan réglementaire, on observe une différence entre l'emprise réelle de la partie totémique de la tour, les emprises en surplomb du domaine public, et la limite de l'emprise constructible maximale - ECM réglementaire. La tour n'est donc pas conforme avec son emprise réelle. Il s'agit de modifier l'emprise réglementaire de la tour pour permettre sa réhabilitation.

Les règles d'implantation à l'alignement sont également ajustées pour prendre en compte le cas des constructions comportant un surplomb important sur le domaine public.

d-2) Modification de sa hauteur

Le règlement de la tour indique une hauteur maximale de la tour à 125 m NGF. Cette hauteur ne correspond pas à la hauteur réelle de la tour qui atteint 144 m NGF, en incluant le dernier niveau ainsi que les volumes techniques, édicules et dispositifs de sécurité.

Il est donc proposé d'adapter la règle de hauteur, en s'appuyant sur l'article US10-4 du règlement, qui concerne les immeubles existants et prévoit : « *La modification d'une hauteur de construction peut être imposée, si le plan réglementaire fait apparaître une **prescription de modification (M)** en ce sens* ». Cet article est modifié pour intégrer les possibilités d'extension et/ou de surélévation des immeubles existants pour lesquels des prescriptions figurent dans la pièce complémentaire n° 3 du règlement « *liste des immeubles devant faire l'objet d'une modification* ».

Dans cette liste, la mention suivante est ajoutée : « *2 place Bretagne, parcelle EZ 252 / EZ 260 : sommet à améliorer avec un traitement architectural plus qualitatif qui intègre les édifices techniques dans le bâti. Extension possible de la volumétrie de la tour et de son socle dans le respect des objectifs fixés dans l'OAP.* »

d-3) Modification de l'OAP Tour Bretagne

L'OAP relative à la tour Bretagne comporte deux objectifs :

- L'amélioration du socle de la tour, aujourd'hui traité en façade de parking ;
- L'amélioration du couronnement de la tour qui a subi des ajouts successifs à caractère technique et qui mérite un autre traitement architectural.

Il apparaît pertinent d'adapter et de modifier l'OAP n° 36, pour prendre en compte en particulier :

- Les objectifs environnementaux : économie circulaire et réemploi de matériaux, niveaux de performances énergétiques ;
- Les exigences patrimoniales, paysagères, urbaines et architecturales : évolution encadrée de la tour dans le but d'un maintien de l'élancement de sa silhouette dans le respect de la valorisation du paysage urbain ;
- Le besoin de favoriser la fluidité et la porosité des circulations entre la ville haute et la ville basse, par le biais du socle et sa fonction en rapport à l'espace public.

La réhabilitation de la tour pourra intégrer le principe d'une extension de sa volumétrie dans une limite d'environ 20 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher actuelle.

e) Modifications du classement d'un bâtiment protégé de type B

Dans la perspective de valorisation et réhabilitation de l'îlot Saint-Vincent, il est proposé de modifier le classement d'un édicule actuellement objet d'une protection de type B (en gris moyen =

immeuble ou partie d'immeuble, dont le réaménagement est autorisé sous conditions), situé rue du général Leclerc de Hautecloque parcelle cadastrée EY 60.

Cet élément apparaît en effet être un élément secondaire de latrines, rapporté ultérieurement aux coursives sur cours, de l'immeuble du XVIIIème. Au regard de ces éléments, ce bâti peut figurer au plan en aplat gris clair, c'est-à-dire en « *Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré, ou supprimé et/ou remplacé* ». Ce classement permettra d'envisager le cas échéant sa démolition en fonction des enjeux patrimoniaux et du projet de revitalisation de l'îlot.

f) Mise à jour des annexes et du règlement écrit

L'ensemble des annexes fait l'objet d'une mise à jour ; certaines annexes, comme le règlement des eaux pluviales de Nantes Métropole ou le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur urbain sont ajoutées ; d'autres sont simplement mises à jour.

Le règlement est en outre modifié, pour préciser le champ d'application du règlement des eaux pluviales et renvoyer à l'annexe.

Le règlement local de publicité métropolitain – RLPm, opposable depuis le 12 juillet 2022. est annexé au PSMV. Les dispositions sur les enseignes applicables dans le site patrimonial remarquable ont été globalement reprises dans le RLPm pour répondre aux problématiques spécifiques de ce secteur.

3 - Conclusions

3.1 - Conclusions sur la consultation préalable à l'enquête

Il n'a pas été organisé de consultation citoyenne propre à la procédure de modification du PSMV.

Suite à ce constat, Nantes métropole m'a indiqué que :

- des consultations citoyennes sont très régulièrement organisées en particulier sur les projets d'espaces publics ou les projets immobiliers complexes au sein du site patrimonial remarquable : tel est le cas sur les aménagements autour de Feydeau ou Gloriette Petite Hollande par exemple ;
- le Grand Débat en cours constitue également un temps fort de l'expression citoyenne sur la Fabrique de la ville.

La commission locale site patrimonial remarquable (CLSPR) a été informée et/ou consultée sur le projet Gloriette/ Petite Hollande, sur l'évolution de la Tour Bretagne et sur le projet de modification du PSMV.

Conclusion du commissaire enquêteur : je considère que les citoyens n'ont pas pu appréhender les points spécifiques à la modification du PSMV dans les consultations citoyennes menées, par ailleurs très pertinentes.

Cependant, je note que, lors de la réunion du CLSPR du 2 mai 2023 préparatoire à la modification, ont pu s'exprimer les associations représentatives (Nantes renaissance, CAUE, maison de l'architecture – ARDEPA, fondation du patrimoine) et des personnalités qualifiées dont l'association « Plein Centre ». Ceci est favorable.

3.2 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

Les modalités de l'enquête publique ont été précisées dans l'**arrêté préfectoral du 5 mai 2023**.

L'enquête publique s'est déroulée **du 1^{er} juin 2023 au 30 juin 2023**, soit sur une durée de 31 jours consécutifs, ce qui est conforme.

Informations du public :

La publication dans les actes administratifs de deux journaux régionaux, Ouest-France et Presse-Océan, a été faite les 15 mai 2023 et 2 juin 2023, soit respectivement plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et dans la première semaine de l'enquête.

L'affichage a été fait sur le panneau des actes administratifs de la mairie de Nantes, lieu de l'enquête et en façade des services de Nantes Métropole, porteur du projet, à partir du 12 mai 2023, soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête.

L'avis de mise à l'enquête a fait l'objet d'un affichage in situ en cinq emplacements proches des projet Tour Bretagne et Îlot Saint-Vincent, à partir du 12 mai 2023, soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête.

L'avis d'enquête était présent sur les sites internet de la préfecture de la Loire-Atlantique et de Nantes / métropole et ville, avec lien vers le site dématérialisé de l'enquête et son registre numérique. Nantes Métropole précise qu'il y a eu l'envoi d'une information particulière dans l'agenda presse, mais je regrette qu'il n'y ait eu aucune information dans les pages locales Nantes Métropole de la presse quotidienne régionale. Sur le site www.metropole.nantes.fr, je propose d'améliorer la visibilité des enquêtes publiques en cours, par la mise en ordre chronologique des avis en plaçant ces dernières au début, et non à la fin après des enquêtes anciennes de plus de deux ans.

Consultation du dossier et dépôt des observations :

Les dossiers papier et numérique (sur un poste informatique) étaient **consultables et le registre mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Nantes**.

Le public pouvait **prendre connaissance du dossier, télécharger les documents et consigner ses observations** pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Sur le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4666>
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4666@registre-dematerialise.fr

Permanences et dépôt des observations

J'ai assuré cinq permanences, d'une demi-journée, les 1 juin, 7 juin, 17 juin, 22 juin et 30 juin 2023, en mairie de Nantes.

L'enquête publique s'est tenue dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles.

La participation du public aux permanences a été très faible. avec seulement l'intervention de deux personnes lors de la dernière permanence.

Site dématérialisé

La consultation du site dématérialisé Préambules (références ci-dessus) a été beaucoup plus active :

- 1142 visiteurs uniques ont consulté le site web, dont 617 visiteurs, soit 54 %, ont téléchargé au moins un document du dossier ;
- 1014 documents ont été téléchargés, les quatre documents les plus téléchargés étant l'arrêté ou l'avis d'enquête (196), la notice explicative (83), le règlement écrit (50) et l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (38).

Observations formulées

Dix-huit observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- Deux observations ont été portées sur le registre d'enquête ; **Or 1, Or 2** ;
- Aucune observation n'a été envoyée par courrier ;
- Seize observations ont été envoyées par courriel ou portées sur le site dématérialisé : **Oi 1, Oi 2, ..., Oi 16** (Oi 17 doublon de Oi 16) ;
- Aucune observation n'a été présentée oralement lors d'une permanence.

Conclusion du commissaire enquêteur : l'information du public par la presse, par voie d'affichage sur le lieu d'enquête en mairie, in situ (bien qu'en très faible nombre) a été conforme à la réglementation (articles R. 123-6 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement).

Chacun a pu s'exprimer, notamment habitant de Nantes et de l'agglomération nantaise.

Je regrette que peu de personnes sont venues aux permanences, ce qui aurait permis des échanges. Il y a cependant eu beaucoup de consultations du dossier sur internet et des observations proportionnées faites sur le site dématérialisé, hélas sans échange.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023.

3.3 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier est constitué des documents suivants :

- **Pièces administratives :**

Les pièces administratives comprennent :

- La décision du Conseil métropolitain de Nantes Métropole, du 30 juin 2022, de solliciter l'engagement de la procédure de modification du PSMV de la part du préfet de la Loire-Atlantique ;
- La décision de la MRAe des Pays de la Loire, du 10 mars 2023, indiquant que la modification du PSMV n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- L'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, du 19 avril 2023, à la modification du PSMV, avec deux propositions ;
- Le compte-rendu de la commission locale du site patrimonial remarquable, du 2 mai

2023, donnant un avis favorable à la modification du PSMV, avec trois réserves ;

- Une réponse parmi les personnes publiques associées – PPA consultées :
 - L'avis favorable de la Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire, du 12 mai 2023, à la modification du PSMV, avec deux remarques.

Conclusion du commissaire enquêteur : le dossier comporte bien les avis requis pour la modification du PSMV.

- **Notice explicative du projet de modification :**

La notice présente le cadre de la procédure, l'exposé des six modifications et la liste des pièces modifiées du PSMV. Pour la modification du plan de mixité fonctionnelle, la modification de l'emprise constructible Tour Bretagne sur le plan réglementaire, et la modification du plan réglementaire de l'îlot Saint-Vincent, la notice présente la situation avant et celle après modification, sous forme cartographique.

Conclusion du commissaire enquêteur : la notice est synthétique mais présente bien le projet de modification du PSMV. Pour une bonne compréhension, il y a lieu de la lire en lui associant le règlement et le plan de mixité fonctionnelle.

- **Plans réglementaires**

Les plans réglementaires, d'assemblage au 1 / 2 000, détaillés au 1 / 1 000 parties ouest et est, sous forme d'atlas planches E et K, comportent bien les modifications liées :

- à l'emprise constructible Tour Bretagne et la prescription de modification M pour sa hauteur ;
- Pour l'îlot Saint-Vincent, à la figuration de l'édicule concerné en aplat gris clair (permettant sa démolition le cas échéant), en remplacement de la protection de type B en gris moyen (immeuble ou partie d'immeuble, dont le réaménagement est autorisé sous conditions).

Conclusion du commissaire enquêteur : je note la très bonne lisibilité des plans d'assemblage et détaillés, précisant la législation des monuments historiques, les dispositions du PSMV relatives aux immeubles bâtis et aux espaces (en termes de constructibilité, de protection et de traitement pour ces derniers). Ils sont opérationnels en terme d'autorisations d'aménagement et de construction.

Les espaces faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sont indiqués sur un plan associé. Cependant, il y a lieu de compléter le plan d'assemblage au 1 / 2 000 par les secteurs OAP à requalifier et à mettre en valeur, manquants sur ce plan associé. Sur les plans au 1 / 2 000 et au 1 / 1000, il a lieu de supprimer l'opération n° 39 / square Fleuriot de Langle, puisque la construction du bâtiment Uniqlø remplace son aménagement.

- **Règlement écrit**

Les modifications indiquées dans la notice sont directement portées au règlement écrit, sans que soient conservée la rédaction ancienne et mise la rédaction nouvelle à côté. La compréhension de l'évolution du dossier était difficile pour le lecteur ; ce dernier pouvait cependant s'exprimer sur la version nouvelle.

La fourniture d'un document spécifique comportant la rédaction ancienne barrée et la rédaction nouvelle en rouge, en préparation des permanences, m'a été d'une grande aide pour la compréhension des évolutions puis pour l'analyse des modifications. Elle m'aurait permis d'expliquer l'évolution du règlement écrit aux personnes venues en permanence, le cas échéant.

Rédigé avant le décret du 22 mars 2023 portant des mesures concernant les destinations et sous-destinations, le règlement ne prend pas en compte la sous-destination « cuisines dédiées à la vente en ligne » (dark kitchens), ainsi que l'intégration des dark stores dans les entrepôts (confer l'avis de la CCI) ; il y aura lieu de les intégrer dans la rédaction finale du règlement et de prendre les mesures adaptées.

Page 19, dans le chapitre logement social, le premier paragraphe « Lorsqu'un projet ...prévues dans l'opération » est en doublon du dernier paragraphe.

Page 20, « Équipements d'intérêt collectif et services publics » est une destination et non une sous-destination. Il faudrait aussi préciser qu'est interdit le stationnement en rez-de-chaussée des bâtiments et non celui dans la rue.

Dans la pièce complémentaire n° 1 / liste et plan des espaces soumis à OAP, il y a lieu de corriger la numérotation des opérations emblématiques, notées 21 à 26, et non 36 à 41 et comme précédemment de supprimer l'opération 39 square Fleuriot de Langle.

Conclusion du commissaire enquêteur : hormis ces observations, la rédaction nouvelle du règlement écrit est conforme au projet de modification du PSMV.

• Orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la modification du PSMV, seules sont corrigées les OAP ;

- n° 36 / Tour Bretagne : il y a lieu de prendre en compte l'observation de l'ABF sur la limite à 20 % de la surface de plancher supplémentaire possible (et non environ) ;
- n° 38 / Îlot Hôtel de Ville : l'îlot Saint-Vincent devrait être indiqué et précisé.

Par ailleurs, l'ensemble du dossier me semble bien illustré. Cependant, **certaines photos ne représentent plus la réalité actuelle et des OAP sont à reprendre :**

- n° 1 a / page 46 : les photos ne représentent pas les aménagements récents ;
- n° 1d / place du Commerce / page 48 : le marché aux fleurs a disparu et les récents aménagements de la place et des abords, avec jeux d'eau, ne sont pas indiqués ;
- n° 3g / rue Clemenceau / page 59 : les structures provisoires nécessaires à la restauration du musée des Beaux-Arts ont maintenant disparu ;
- n° 37 / cours Olivier de Clisson / page 107 : il faudrait évoquer la solution de maintien de l'espace ouvert, issue de la consultation citoyenne ;
- n° 40 et non 39 / pointe ouest de l'île Feydeau / page 107 : il faudrait évoquer également la solution de maintien de l'espace ouvert, issue de la consultation citoyenne et évoquer le projet de traitement végétalisé de la place de la Petite Hollande ;
- n° 40 / Square Fleuriot de Langle / page 109 : supprimer l'OAP du fait de la construction du bâtiment Uniqlo ;

- n° 41 / ancien hôtel Duchesse / page 109 : il faudrait mettre la photo actuelle du site après démolition et garder celle après incendie comme archive.

Dans sa réponse, Nantes Métropole précise que des évolutions seraient pertinentes compte tenu de l'évolution des sites, de la réalisation des projets et pourront utilement être reprises lors d'une prochaine procédure ; pour la collectivité, il convient néanmoins de souligner l'absence d'enjeux réglementaires à cet égard et aucune incompatibilité entre les projets et les objectifs des OAP en vigueur n'ayant été relevée.

Conclusion du commissaire enquêteur : je recommande cependant de mettre à jour ce document sans attendre la prochaine procédure à plus ou moins longue échéance, au risque, sinon, que le lecteur considère ce document des OAP comme obsolète.

Par ailleurs, **l'orientation thématique « composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité » est à actualiser de façon importante en fonction du changement climatique.** En plus des rôles qui y sont dévolus à l'arbre, il s'agit maintenant de **reconstituer :**

- **des îlots de fraîcheur, à l'image de la place Fernand Soil ;**
- **de déminéraliser et végétaliser de grands espaces, à l'image du projet de végétalisation de la place de la Petite Hollande.**

Nantes Métropole répond à cette proposition dans le point « b) végétalisation,... » page 57.

- **Annexes techniques et servitudes**

Dans les annexes, la pièce 3-1 : Servitudes d'utilité publique présente une grande importance dans le PSMV puisqu'elle comporte les servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits.

Dans la pièce 3-4 - périmètre des secteurs affectés par le bruit, il y a lieu de vérifier si les secteurs affectés par le bruit sont toujours d'actualité pour le cours des Cinquante Otages, la rue Joffre et le secteur de la place Graslin, avec l'évolution du plan de circulation.

Les pièces 3-3-1 - zonage pluvial et 3-12 - zones inondables de la vallée de l'Erdre pourraient faire l'objet de simplifications.

Conclusion du commissaire enquêteur : hormis ces observations, les annexes et servitudes sont conformes.

3.4 - Conclusions sur le projet de modification du PSMV

3.4.1 - Compétence juridique et opportunité de la modification du PSMV

Compétence juridique

Le forum Nantes patrimoine - FNP estime que le site patrimonial remarquable est - dans la Métropole - spécifique à Nantes et qu'il appartient donc à la ville de Nantes de décider des modifications à y apporter ; Le Conseil métropolitain est incompétent pour saisir le Préfet d'une

demande de modification du PSMV qui ne fait pas partie des documents d'urbanisme relevant de la compétence de Nantes Métropole. Il convient d'en déduire que cette enquête publique est organisée selon une procédure irrégulière. Une autre observation indique que l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023 vise la délibération du 30 juin 2022 du Conseil métropolitain de Nantes Métropole mais ne vise pas la décision qui a acté le transfert de compétence de la Ville de Nantes vers la Métropole de Nantes pour l'évolution de ce document.

En réponse, Nantes Métropole précise que, comme l'indique l'article L313-1 du code de l'urbanisme, un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable créé. Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme. Or, en application de l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales, la métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres la compétence en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Cette compétence étant exercée de plein droit, elle n'a pas donné lieu à acte de transfert.

Conclusions du commissaire enquêteur : le projet de sauvegarde et de mise en valeur – PSMV fait office de document d'urbanisme et remplace le PLUm sur le périmètre du site patrimonial remarquable. Les pièces annexes du PSMV, tels le règlement des eaux pluviales et le règlement de la publicité, sont d'ailleurs modifiées en conséquence dans la présente enquête.

De part la loi (article L5217-2 du code général des collectivités territoriales), les métropoles ont la compétence urbanisme et l'exercent donc de plein droit. Le Conseil métropolitain est compétent pour saisir le préfet de la Loire-Atlantique sur la demande de modification du PSMV et en tirer toute conclusion à l'issue de l'enquête publique.

Il n'y pas eu lieu d'avoir précédemment un transfert de compétence du Conseil municipal de Nantes au Conseil métropolitain Nantes Métropole.

Cependant, bien que des conseillers municipaux de Nantes participent à la commission locale du site patrimonial remarquable, je recommande que le Conseil municipal de Nantes soit informé de la modification du PSMV et des points qui y sont inscrits lors de sa prochaine réunion.

Opportunité de la modification du PSMV

La modification portent sur des ajustements qui s'avèrent nécessaires pour permettre notamment la réalisation de projets urbains comme la réhabilitation de la tour Bretagne ou de celle de l'îlot Saint-Vincent ; certaines règles sont précisées pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ce n'est pas une modification de fond du PSMV et son économie générale n'est pas remise en cause.

A mon avis, il ne s'agit pas de faire disparaître des intentions urbaines, comme évoqué par une personnalité qualifiée lors de la réunion de la CLSPR du 2 mai 2023.

Par ailleurs, la modification du PSMV ne prend effectivement pas en compte la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets qui a mis en place un objectif « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.) visant à ralentir le rythme d'artificialisation des sols, ce qui aurait nécessité une révision ; je considère que le site patrimonial n'est pas concerné par l'objectif ZAN, car déjà très urbanisé ; cependant, les projets de désimperméabilisation des sols et la végétalisation projetés, comme sur la place de la Petite Hollande, vont dans le sens de cette loi.

Conclusion du commissaire enquêteur : la procédure de modification du PSMV est tout à fait appropriée au traitement des points inscrits dans la proposition.

3.4.2 - Conclusions sur les points soumis à la modification du PSMV

a) Règlement du PSMV

Au regard des observations formulées par la Chambre de commerce et d'industrie de Nantes – Saint-Nazaire et par le Club immobilier Nantes Atlantique, et compte tenu des objectifs de la Métropole et de la ville de Nantes, Nantes Métropole précise que le règlement du PSMV va être modifié pour intégrer les nouvelles destinations définie par le décret du 28 décembre 2015 et interdire les dark stores et les dark kitchens au sein du site patrimonial remarquable.

Afin de répondre aux besoins de logistique du dernier kilomètre, les entrepôts dédiés pourront néanmoins être autorisés sur des sites identifiés pour ce faire.

L'observation du CINA sur les précisions de l'article US.2-2b va également être prise en compte.

Conclusion du commissaire enquêteur : je souscris à l'interdiction des dark kitchens et des dark stores, car j'estime que ce ne sont pas des modèles sociaux satisfaisants et qu'il sont susceptibles de nuire à l'attractivité du centre ville.

Comme actuellement étudiée par l'association des commerçants « Plein Centre », la mutualisation des livraisons à partir d'un entrepôt commun dit du dernier kilomètre, permettrait de décarboner le transport et de limiter les nuisances. Mais cela peut se faire sans qu'il soit nécessaire d'installer un entrepôt dans le SPR.

b) Mixité fonctionnelle

Conclusion du commissaire enquêteur : tout d'abord, je considère que le projet de plan de mixité fonctionnelle, avec une différenciation du linéaire commercial, de restauration et d'artisanat selon trois catégories et par côté de rue, apporte une nette amélioration et plus de souplesse, par rapport à l'ancien plan de mixité fonctionnelle donnant la notion de linéaire commercial et artisanal à l'échelle de la rue. La suite favorable donnée à la demande de l'ABF s'agissant de l'ajustement de linéaire face au château des ducs de Bretagne, notamment rue Prémion, me semble tout à fait satisfaisant.

A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une reconstruction d'un des équipements commerciaux majeurs identifiés, la nouvelle rédaction permet l'émergence de nouveaux lieux de vie hybrides, mêlant commerce, restauration, loisirs et/ ou culture, notamment en rez-de-chaussée. Ceci permet d'intégrer les évolutions du commerce et les nouvelles attentes des usagers.

Concernant ma demande d'extension des linéaires commercial, de restauration et d'artisanat, Nantes Métropole fait les réponses suivantes :

- Les linéaires visent à protéger les activités existantes de tout changement de destination inopportun au regard de l'animation urbaine à préserver ou des devantures de nature patrimoniale à conserver. L'absence de linéaires ne contrevient absolument pas à l'installation de commerces ou restaurants en rez-de-chaussée d'immeubles le cas échéant ; cela pourrait ainsi être le cas dès aujourd'hui place Fernand Soil ou lors de l'ouverture du cinématographe sur le nouveau site.
- Il ne s'agit pas de figer les situations, mais bien de laisser certaines rues libres de toute nouvelle implantation commerciale, artisanale, de restauration où il n'y a pas enjeux

- particuliers de préservation des continuités commerciales.
- Pour la rue Kervégan, il existe de nombreux hôtels particuliers avec du logement ou des accès à des cours qui ne se prêtent guère à des commerces ou à une trop grande multiplicité de restaurants. Les obligations liées à l'instauration de linéaires commerciaux pourraient conduire à des modifications architecturales inadaptées à un contexte patrimonial de très grande qualité.

J'en prends bonne note.

c) Mixité sociale, logements locatifs sociaux

Deux observations, dont celle du FNP, estiment que la non imposition d'un quota de Logements Locatifs Sociaux, dans le cadre de la réhabilitation de la tour Bretagne, est une « fleur » faite au promoteur et que Nantes Métropole entend formuler une dérogation « *intuitu personæ* », qui ne repose sur aucune justification particulière (de « charges spécifiques », par exemple), ni sur aucun motif d'intérêt général qui justifierait une remise en cause de la politique de mixité sociale développée par la métropole.

En réponse, Nantes Métropole précise qu'une analyse économique a conclu à la nécessité de déroger aux obligations de logement social, au vu des caractéristiques IGH et des charges locatives induites. La même analyse arrivant aux mêmes conclusions a été menée en ce qui concerne les logements abordables (LA) ; il apparaît en effet que le montant des charges (gestion ascenseurs, sécurité incendie...) pourrait représenter un montant équivalent à celui du loyer.

Conclusion du commissaire enquêteur : je note la réponse de Nantes Métropole. L'objectif est bien de permettre la réhabilitation d'un tel immeuble en centre ville tout en y accueillant du logement ; ces enjeux doivent rester compatibles avec les objectifs de politique publique sans compromettre la faisabilité d'une telle opération.

Si la faisabilité de la réhabilitation était compromise, que deviendrait cette Tour ? Démolition avec un coût important pour la collectivité, dégradations, ruine progressive, danger de chutes d'éléments ... Il y a lieu d'attendre le bilan financier de l'opération et voir s'il est possible d'intégrer des logements abordables. Il ne s'agit pas de signer un blanc-seing à l'aménageur.

Par ailleurs, je constate l'effort de production de logements locatifs sociaux de la part de la ville de Nantes, qui atteint 28,36 % de LLS en 2021 contre 25,81 % en 2014, soit 5407 logements sociaux construits à Nantes sur cette période. Ainsi, plusieurs opérations de logements comprenant des logements aidés ont pu être réalisées ou sont programmées dans la centralité : 326 LLS depuis 2016, 59 durant les trois prochaines années.

Je suis favorable aux quotas de logement locatif social proposés dans le règlement :

- au moins 25 % de logement locatif social – LLS dans les opérations neuves à compter de 2000 m² de surface de plancher d'habitation, augmenté de 10 % de logement abordable à partir de 3500 m² ;
- au moins 20 % de logement locatif social, dans les projets de restructuration lourde ou de changement de destination, si la surface de plancher d'habitation est supérieure à 3500 m².

d) Tour Bretagne

Le FNP conteste la délimitation de la propriété privée telle qu'envisagée. *De jure* ou *de facto*, les surfaces que la Ville se propose de céder au propriétaire de la Tour, font partie du domaine public. Il s'agit donc de modifier la délimitation du domaine public. Une telle modification ne relève pas des

dispositions du PSMV mais des procédures applicables au droit des propriétés publiques, qu'il s'agisse de rectifier une erreur ou de vendre une portion de domaine communal, dont la ville se doit d'assurer la protection contre des revendications abusives.

En réponse, Nantes Métropole précise qu'il s'agit simplement de modifier les possibilités de construire, compte tenu de l'emprise actuelle qui englobe des débords de la tour et les surplombs, et d'adapter la règle pour tenir compte de la volumétrie existante de la tour. Sur la place de Bretagne, cette nouvelle emprise constructible englobe les marches afin de pouvoir éventuellement gérer les différences topographiques, au sein du socle de la tour et dans son rapport à l'espace public, en particulier à des fins d'accessibilité.

Conclusion du commissaire enquêteur : je note la réponse de Nantes Métropole qui ne prévoit pas de céder des emprises publiques au promoteur.

S'il devait y avoir débord et construction sur les espaces publics dans le cadre de la mise au point du projet en vue du dépôt du permis de construire, une procédure de déclassement préalable devrait être alors engagée.

L'ensemble des règles du PSMV permettant de définir la constructibilité et les possibles évolutions des bâtiments existants, est applicable à la tour Bretagne.

Je considère que limiter à 20 % l'augmentation de la surface constructible, tel que demandé par l'architecte des Bâtiments de France, est raisonnable.

La prescription de modification (M) pour la hauteur de la tour permettra un traitement plus qualitatif du sommet en intégrant les édifices techniques dans le bâti ; les services instructeurs devront rester vigilants sur la conformité du projet lors de l'instruction du permis de construire.

e) Réhabilitation de l'îlot Saint-Vincent

Ce point n'a pas fait l'objet d'observation de la part du public.

Conclusion du commissaire enquêteur : cependant, cet ensemble, en très mauvais état suite aux bombardements de 1943, mérite une réhabilitation harmonieuse face à la cour de l'hôtel de ville.

Le classement d'un petit édicule en aplat gris clair , c'est-à-dire en « *Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré, ou supprimé et/ou remplacé* », permettrait, le cas échéant, de le démolir et d'ouvrir la cour vers un nouveau bâtiment associé à l'ancien. Dans cette association réhabilitation de l'ancien / construction nouvelle, il s'agit d'ouvrir des façades actuellement aveugles et de supprimer le parking, tout en préservant une partie des magnolias.

3.4.3 - Conclusions sur les points hors champ de la modification du PSMV

Un certain nombre de points, considérés hors modification par Nantes Métropole, ont fait l'objet d'observations du public et de réponses de la part de la collectivité. Ils portent sur le cadre de vie, pour partie dans le secteur patrimonial remarquable.

a) Politique urbaine

Les intervenants se sont largement exprimés sur la politique urbaine : prendre en compte le développement commercial du centre ville ; proposer plus de grandes surfaces commerciales pour rétablir un équilibre avec la périphérie ; protéger les cafés concert restants par rapport aux plaintes exagérées de riverains et encourager la vie culturelle au-delà des grandes scènes ; devant l'anarchie de certaines terrasses, imposer aux commerçants une norme avec quelques standards d'aménagement afin de pouvoir mettre en valeur le patrimoine, les rues et les bâtiments ; traiter les

lieux de deal et de consommation de drogues entre la gare et Le Commerce ; revoir la charte de tranquillité publique (commerçants, restaurants, bars, habitants, horaires de fermeture trop tard) ; introduire l'obligation de déclaration, par les propriétaires de parcelles cadastrales, de toutes entrées de véhicules (type garage / portail + localisation + longueur de rue concernée) ; toute extension d'une protection est la bienvenue, tout comme un classement plus large des bâtis à valeur patrimoniale nantais, voire des quartiers nantais un peu périphériques de l'hyper-centre mais avec une vraie valeur urbanistique et historique de leur année de réalisation ; construire aujourd'hui une société urbaine vivable pour tous, sans ségrégation d'aucune sorte, offrant des lieux accessibles à tous.

En réponse, le département urbanisme et habitat, en charge du dossier, transmet les observations relatives à la tranquillité publique, à la musique en ville, à l'aménagement des espaces publics aux services compétents de la ville de Nantes ou de la Métropole.

Conclusions du commissaire enquêteur : même hors champ de la modification, je considère que ces actions sur la tranquillité publique, l'aménagement des espaces menées par les services compétents de la ville et de la métropole en lien avec les administrations concernées, sont de nature à favoriser l'attractivité du centre-ville et le développement des projets culturels.

b) Végétalisation, îlots de fraîcheur, changement climatique

Des nombreuses observations portent sur la végétalisation de la ville et la plantation d'arbres : plantation d'arbres et installation de bancs sur les places Graslin, Royale et Bouffay, très minérales et étouffantes l'été ; destruction d'un îlot de fraîcheur d'une dizaine d'arbres de plus de 30 ans par le projet immobilier sur le site de Notre-Dame du bon Port ; refus de l'administration de plantation d'arbres dans les hypercentres afin de "voir" les façades des bâtiments et permettre une mise en valeur du patrimoine ; prendre exemple sur les villes espagnoles/italiennes ; déminéraliser autant que possible ; végétaliser les façades (concours de fleurissement de balcons, incitation et soutien aux copropriétés pour végétarisme) ; planter des arbres quai de Turenne ; protection des poumons verts existants, notamment de tous les arbres existants entre le parking Graslin et la rue du Calvaire.

J'estime que l'actualisation de l'orientation thématique « composer la ville avec le végétal et entretenir la biodiversité » répondrait pour partie aux observations formulées.

En réponse, Nantes Métropole indique que la modification de l'OAP thématique ne fait pas partie des points objet de la présente modification du PSMV. Pour autant, de nombreuses actions permettant le renforcement de la place de la nature en ville sont possibles sans qu'il soit nécessaire de modifier l'OAP précitée : doublement des surfaces végétalisées dans l'aménagement des cours et des abords de Feydeau ; projet d'augmentation de la pleine terre et de plantation de nouveaux arbres sur les espaces publics comme sur la place face à Duchesse Anne, sur le Cours Saint André. Le projet Petite Hollande, dans le respect des objectifs du PSMV, va également intégrer une grande surface de pleine terre et contribuer à la désimperméabilisation du site. L'ensemble de ces actions s'inscrit pleinement dans le cadre du plan pleine terre adopté par le conseil municipal de la ville de Nantes en juin 2022 et qui vise notamment à reconverter 7 hectares de bitume inutiles en sol naturel, plus frais l'été, pour y développer la végétation et la biodiversité.

Conclusions commissaire enquêteur : je souscris aux actions de végétalisation et de plantation d'arbres menées par la ville et la métropole. Il s'agit bien de créer des îlots de fraîcheur face au

changement climatique et de créer des espaces de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales. Comme vu également avec l'architecte des Bâtiments de France, il faut adapter la plantation d'arbres à la perception du patrimoine architectural et au maintien de perspectives, sans les limiter pour autant.

c) Propreté de la ville

Des observations portent sur la prévention des tags, l'amélioration de la propreté des rues, la réparation des dégradations (mobiliers cassés,...), l'entretien des espaces verts et enfin la récupération des déchets, notamment des établissements recevant du public.

En réponse, le département urbanisme et habitat transmet ces observations relatives à la propreté, aux services compétents de la ville de Nantes ou de la Métropole.

Conclusions du commissaire enquêteur : certes hors du champ de la modification, la propreté de la ville est un élément favorable à son attractivité et à la préservation du patrimoine. Cependant, les « herbes folles » peuvent continuer à se développer, à condition d'être maîtrisées.

d) Énergies renouvelables

A l'observation sur le développement des panneaux solaires sur les toits et des petites éoliennes, Nantes Métropole indique que le PSMV prévoit déjà les conditions dans lesquelles peuvent être installés des panneaux solaires.

Conclusions du commissaire enquêteur : je prends note des conditions d'installation des capteurs solaires. Quant aux petites éoliennes, leur intérêt est très limité en ville.

e) Cinématographe

A l'intérêt d'un collectif nantais pour créer un tiers lieu dans l'ancien théâtre rue de Bel Air quartier Talensac, voire dans le bâtiment actuel du Cinématographe après son déménagement, Nantes Métropole rappelle que ce dernier est une propriété privée. Pour la collectivité, l'intérêt est bien de faire perdurer un lieu avec une animation collective ; l'usage futur devra donc permettre d'assurer les conditions d'accessibilité ; ces normes restent complexes à prendre en compte dans un bâtiment à haut intérêt patrimonial.

Conclusion du commissaire enquêteur : je souscris à l'intérêt de la collectivité pour le maintien d'une activité culturelle dans ce bâtiment patrimonial. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite est effectivement un point difficile mais nécessaire à résoudre.

f) Extension du secteur patrimonial remarquable

Une observation estime que ce projet de modification du PSMV trop limité illustre aussi l'opportunité encore manquée d'une extension de ce secteur sauvegardé à un périmètre bien plus large que ne recouvre la seule notion de "centre-ville historique »

A mon observation sur l'extension du SPR dans le cadre d'une révision du PSMV, Nantes Métropole répond que l'extension du périmètre du PSMV pourrait apparaître pertinente pour a minima en adapter les limites mais cela implique la mise en œuvre d'une procédure de révision ; celle-ci n'est pas à l'ordre du jour actuellement.

Conclusion du commissaire enquêteur : je prends note que ces secteurs sont par ailleurs protégés par les règles du PLUm en vigueur (classement des immeubles au titre de leur valeur historique et/ou patrimonial avec application de règles spécifiques visant à encadrer leur évolution).

g) Communication à suivre sur le PSMV

La collectivité indique plusieurs vecteurs :

- Le conseil nantais du patrimoine, instance citoyenne consultative, distincte de la CLSPR., qui touche au patrimoine sous toutes ses formes, qu'il soit bâti, industriel, végétal, paysager, immatériel et mémoriel... Le CNP formule, par des avis et recommandations, une expertise patrimoniale privilégiant une approche ouverte et plurielle. Il constitue un élément clé de médiation sur les sujets patrimoniaux.
- Le site Nantes Patrimonia, outil majeur, sorte d'encyclopédie interactive vecteur de connaissances et de participation citoyenne.

En conclusion, dans le cadre de la vie du PSMV, ce sont parfaitement des instances et outils de médiation et de participation citoyenne consacrés à l'appropriation des enjeux patrimoniaux du territoire par les habitants et les porteurs de projet. Aux habitants et professionnels du secteur, aux nantais et aux visiteurs de se les approprier, ainsi que d'autres vecteurs, tel le voyage à Nantes.

4 - Avis du commissaire enquêteur

Considérant que :

- La procédure de modification du PSMV est conforme, les évolutions proposées ne portant pas atteinte à son économie générale ;
- L'ensemble des formalités de publicité et d'affichage a bien été effectué ;
- Le dossier a pu être consulté facilement sur le lieu d'enquête en mairie et sur le site dématérialisé et depuis les sites internet de la préfecture de la Loire-Atlantique et de Nantes métropole et ville ;
- Les observations des organismes consultés et du public ont fait l'objet, de la part de Nantes Métropole, porteur du projet, de réponses explicites, positives dans la limite des possibilités techniques, des enjeux et de la législation ;
- Les caractéristiques principales du projet sont adaptées :
 - La mise à jour des destinations et des sous-destinations exclut les dark kitchens et dark stores dans le SPR ;
 - Les objectifs de mixité fonctionnelle assurent une meilleure préservation des continuités marchandes, de la diversité commerciale et de l'animation des rues et places ;

- Les exigences en logement locatif social sont renforcées pour les constructions neuves à partir de 2 000 m² de surface de plancher ;
 - Les modifications liées au projet urbain Tour Bretagne permettent sa réhabilitation, en ouvrant son socle sur les rues et places adjacentes, en favorisant les liaisons entre la ville basse et la ville haute, en améliorant la qualité architecturale de son sommet, tout en limitant son extension à 20 % de surface de plancher ;
 - La réhabilitation de l'îlot Saint-Vincent est permise dans de meilleures conditions ;
 - La mise à jour des annexes techniques conforte ce document d'urbanisme ;
- Le projet de modification est compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable – PADD du PLUm ;

j'émet, en conséquence, un avis favorable au projet de modification du Plan de sauvegarde et de mise en valeur - PSMV du Site patrimonial remarquable – SPR de Nantes, proposé par Nantes Métropole.

Orvault, le 27 juillet 2023
le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gérard Lafage', written over a faint, illegible stamp or background.

Gérard LAFAGE